



STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

PERIZIA IN COMUNE DI MILANO (MI)

VIA ANGELO INGANNI civ. 11



giugno 2024

---

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

Studio in Milano via Savoldo n. 5 - 20125

Telf.cell. 3385732070 - 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

U.I. in Milano, Via Angelo Inganni civ. 11

Il sottoscritto Dr. Ing. GRASSI MASSIMILIANO nato a Milano il 25 gennaio 1973 , c.f. GRSM73A25F205J 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

di redigere una perizia estimativa di Immobile al fine di determinare il valore della Unita' Immobiliare in Comune di Milano , via Angelo Inganni n. 11 , nel mese di Giugno dell'anno 2024 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** :

Diritto di: Proprietà' 1/1

2) **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)

**3)Dati Catastali :** La U.I. in oggetto è censita all'Agencia del Territorio di Milano , con i seguenti dati catastali :

Foglio 509 Particella 80 Subalterno 702 Zona censuaria 2  
Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani rendita Euro 581,01  
(vedi Visura Catastale Allegata)

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

L'Immobile oggetto della presente perizia è sita in Comune di Milano , via Angelo Inganni civ. 11 .

Via Angelo Inganni è una lunga via nel settore occidentale di Milano che percorre i distretti del Lorenteggio e dell'Arzaga, da Piazza Tirana a via Berna-Zurigo. Dedicata al pittore Angelo Inganni, vedutista dell'Ottocento (Brescia, 1807 – Gussago, 1880), che immortalò in una documentazione visiva la Milano del suo tempo. La via è famosa soprattutto per dare il nome al quartiere che l'attraversa, grazie anche al nome dato alla stazione M1 Inganni, posta alla sua fine e all'incrocio tra le vie Berna, Zurigo e Simone Saint Bon.

La grande arteria venne disegnata e realizzata nei primi anni del Novecento proprio dove il vecchio Comune di Milano e Corpi Santi terminavano e confinavano con quelli di Sella Nuova (Baggio) e di Lorenteggio (Corsico). Qui erano i terreni delle

grandi cascate Creta Vecchia e Creta Nuova, Arzaga e Corba, Garegnano Marzo e Garegnanino. Di tutto questo patrimonio agricolo, storia di un millennio, ora non rimane traccia o quasi.

Via Inganni è una bella via dove al centro si trova una grande aiuola alberata lungo tutto il suo percorso. Ai lati si trovano diversi quartieri: partendo dai primi numeri troviamo il fatidico Quartiere del Lorenteggio, le case popolari cruccio di molte amministrazioni e ora sotto la lente della nuova amministrazione che, assieme a Regione Lombardia (proprietaria) ne prevedono una totale rinascita.

Dopo qualche metro, troviamo l'altro grande Quartiere IACP Giambellino

#### **5) Descrizione della u.i. :**

La Unità immobiliare, oggetto della presente Perizia Estimativa, è un appartamento al piano terzo dello stabile, attualmente ad uso residenziale. La costruzione dell'edificio è stata completata anteriormente al 1967

La U.I. è composta da una camera da letto, un locale soggiorno, un locale cucina, un bagno, un disimpegno/ingresso e un balcone, oltre ad una vano cantina al piano S1 (vedi planimetria allegata).

Le finiture interne sono mediocri con pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali. I serramenti sono in pvc (ad eccezione di quello del bagno che è in legno), Impianto di riscaldamento



centralizzato ed acqua calda autonoma con boiler elettrico nel locale cucina. Lo stabile in cui è ubicata la U.I. in oggetto è in discreto stato di conservazione e manutenzione , come da fotografie allegate alla presente . La U.I. in oggetto è attualmente libera . (si allegano Fotografie della U.I. allo stato attuale )

L'Unita' Immobiliare oggetto della presente stima , alla data della perizia , presenta un particolare stato di abbandono e sporcizia . In particolare si segnalano piastrelle rotte , estrema sporcizia sui pavimenti

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

Appartamento al piano terzo mq 61,20 x 100% = mq 61,20

Balcone mq 2,20 x 50% = mq 1,10

cantina al piano S1 mq 3,20 x 25 % = mq 0,80

TOTALE della S.P.V. Mq 63,10

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

Il Fabbricato è stato terminato di costruire prima del 1967 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 .

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

L'impianto elettrico e' abbastanza datato , con frutti e prese obsoleti , non a norma .

L'impianto gas , relativo all'uso cottura e' con apparecchi situati nella zona cucina .

**9) 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 .

**10) 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 , si esprime il parere che la u.i. possa essere collocata sul mercato immobiliare con buone possibilità di successo a prezzi di mercato .

**11) 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 di Euro 2.900,00 al mq (gia' dedotto per lo stato in cui si trova la U.I.)



VALORE IN BASE ALLA S.P.V. :

mq 63,10 x Euro 2.900,00 = Euro 182.990,00

**12) 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 , 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 le U.I. in oggetto abbia il valore di **Euro 183.000,00**

(centoottantatremilaeuro)

Milano, 27 giugno 2024

Dr. Ing. Grassi Massimiliano

Allegati :

- 1)visura catastale ed Estratto di Mappa
- 2)Planimetria Catastale
- 3)Stralcio di P.G.T. con legenda
- 4)PREZZI O.M.I.
- 5)Fotografie





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2024 e questo giorno 28 del mese di giugno, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa 11 Signor GRASSI MASSIMILIANO nato a Milano il 25 / 01 / 1973, residente in Milano prov. ( MI ) in via Savoldo n. 5, identificato con documento carta di identità n° AV0261559 rilasciato da Comune di Milano il 16/05/2014 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 27 / 06 / 2024 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge<sup>1</sup> 11 comparante 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 dichiarante

### NOTA BENE:

**L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.**

<sup>1</sup> Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.





STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

VISURA CATASTALE

ESTRATTO di MAPPA

---

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

Studio in Milano via Savoldo n. 5 - 20125 -

Telf.cell. 3385732070 - email: grassi@studiopim.it

Codice Fiscale GRSSM73A25F205J P.iva 04165930969

**Ordine** Ingegneri di Milano n. 23775

Albo Certificatori Energetici Regione Lombardia n. 2995

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/06/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **509** Particella **80** Subalterno **702**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 581,01**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

**Indirizzo:** VIA ANGELO INGANNI n. 11 Piano 3-S1

**Dati di superficie:** Totale: **65 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **64 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/10/2006 Pratica n. MI0609215 in atti dal 12/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65843.1/2006)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **MILANO (F205) (MI)**  
Foglio **509** Particella **80** Subalterno **702**

AMPLIAMENTO del 12/10/2005 Pratica n. MI0676186  
in atti dal 12/10/2005 AMPLIAMENTO (n. 114262.1/2005)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MILANO (F205) (MI)**  
Foglio **509** Particella **80**

> **Indirizzo**

VIA ANGELO INGANNI n. 11 Piano 3-S1

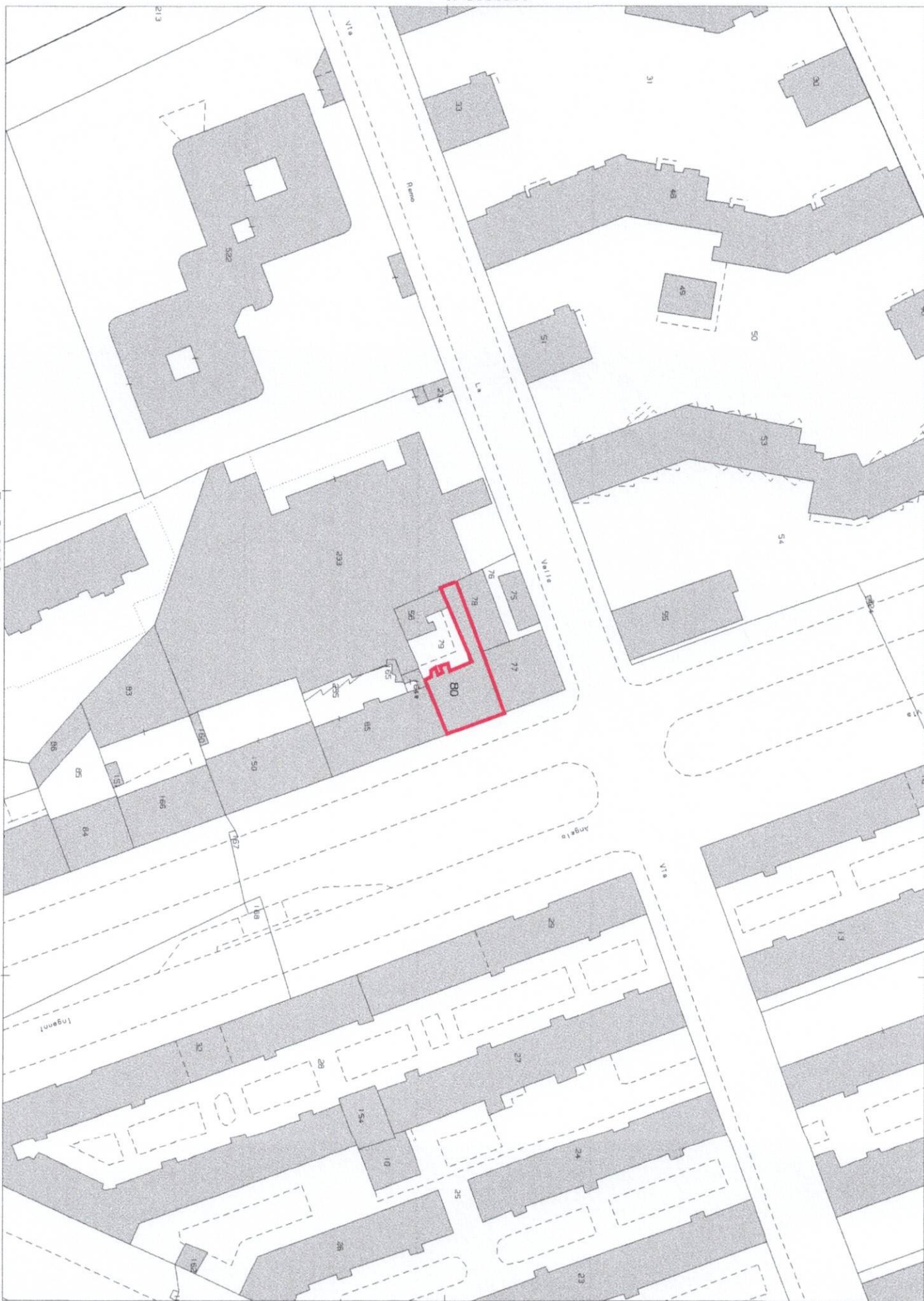
AMPLIAMENTO del 12/10/2005 Pratica n. MI0676186  
in atti dal 12/10/2005 AMPLIAMENTO (n. 114262.1/2005)





E=1510000

I Particella: 80







STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

## PLANIMETRIA CATASTALE

---

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

Studio in Milano via Savoldo n. 5 - 20125 -

Telf.cell. 3385732070 - email: grassi@studiopim.it

Codice Fiscale GRSMSM73A25F205J P.iva 04165930969

**Ordine** Ingegneri di Milano n. 23775

Albo Certificatori Energetici Regione Lombardia n. 2995

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0676186 del 12/10/2005<sup>1</sup>

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Inganni Angelo

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 509

Particella: 80

Subalterno: 702

Compilata da:

Salmoiraghi Paola

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Milano

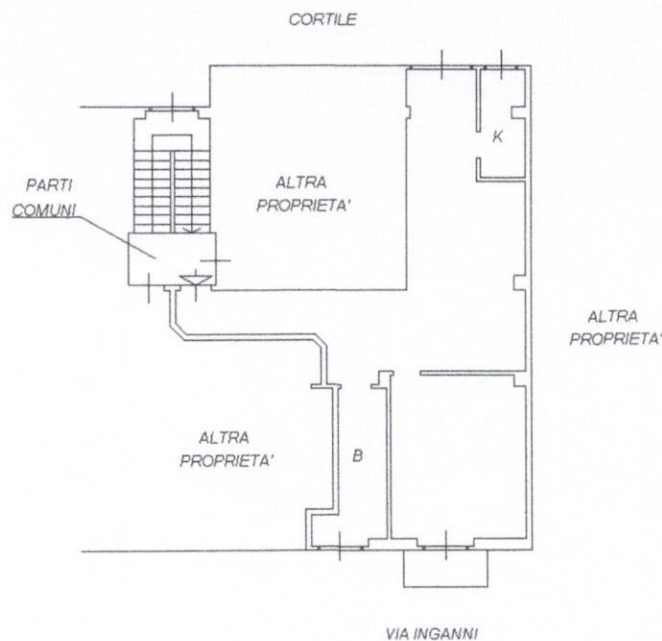
N. 9847

Scheda n. 1

Scala 1:200

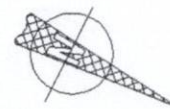
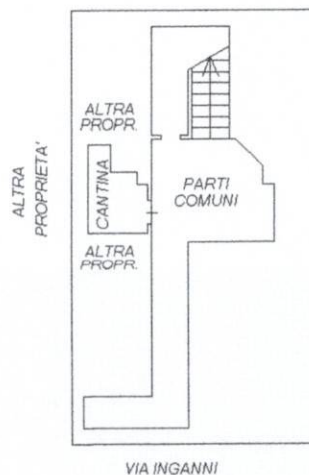
### PIANO TERZO

H=2,90m



### PIANO PRIMO INTERRATO

H=2,90m



Ultima planimetria in atti





STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

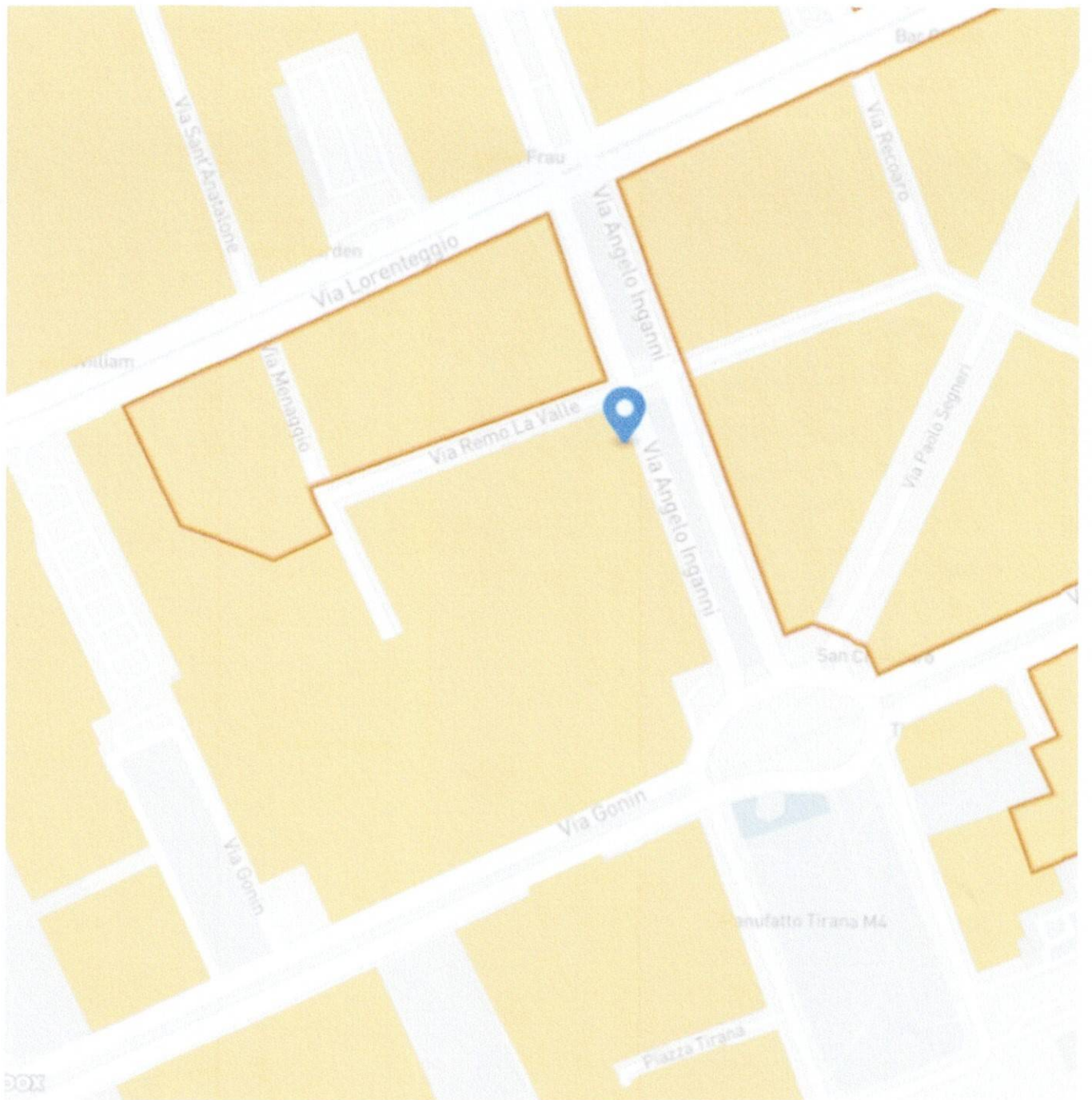
## STRALCIO P.G.T.

con legenda

---

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

Studio in Milano via Savoldo n. 5 - 20125 -  
Telf.cell. 3385732070 - email: grassi@studiopim.it  
Codice Fiscale GRSSM73A25F205J P.iva 04165930969  
**Ordine** Ingegneri di Milano n. 23775  
Albo Certificatori Energetici Regione Lombardia n. 2995





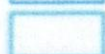
### TUC - Tessuto urbano consolidato



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 e restauro (Art. 19.2.a)



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (Art. 19.2.b)



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)



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 19.2.d)



Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 19.3.a)



Completamento del fronte continuo (Art. 19.3.a)

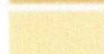


Recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini (Art. 19.3.b)

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



Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)



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)



Insiemi urbani unitari (Art. 21.6)

### ARU - Ambiti di rinnovamento urbano TITOLO II - CAPO VI



Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23)



Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II) (Art. 23.2.a)



Arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 23.2.b)

### Dotazioni territoriali



Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 NA PdS)



STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

## PREZZI O.M.I.

---

Dr.Ing. Grassi Massimiliano - Geom. Grassi Giangaleazzo

Studio in Milano via Savoldo n. 5 - 20125 -

Tel.f.cell. 3385732070 - email: grassi@studiopim.it

Codice Fiscale GRSM73A25F205J P.iva 04165930969

**Ordine** Ingegneri di Milano n. 23775

Albo Certificatori Energetici Regione Lombardia n. 2995

**Provincia:** MILANO

**Comune:** MILANO

**Fascia/zona:** Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

**Codice di zona:** D25

**Microzona catastale n.:** 47

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	3500	4300
Abitazioni civili	NORMALE	2700	3500
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2950	3400
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2000	2900
Box	NORMALE	1500	2100