


ROBERTO MACCABRUNI
architetto



**PERIZIA GIURATA PER LA STIMA DI 3 UNITA' IMMOBILIARI SITE IN
BOLLATE VIACINQUE GIORNATE 9 E 11 PROPRIETA' [REDACTED]**



Milano, 23 Aprile 2024

Il Perito incaricato

Dott. Arch. Roberto Maccabruni


ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
MACCABRUNI
ROBERTO
architetto
3945

20138 Milano, Via Giacomo Manzù 2

tel. 02512949 - mobile 3382566350 - mail: mac.roblibero.it

Albo Architetti Ordine della Provincia di Milano N. 3945 - Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano N. 10553



ROBERTO MACCABRUNI
architetto

1. RIFERIMENTI CATASTALI.

~~Lotto 1: appartamento al piano 7° e cantina al piano G2 ubicato in edificio residenziale in Bollate, Via Cinque Giornate 11;~~

~~Categoria: A3 – abitazioni di tipo economico;~~

~~Dati catastali: foglio 55, particella 169, subalterno 27.~~

Lotto 2: appartamento al piano 7° e cantina al piano S2 ubicato in edificio residenziale in Bollate, Via Cinque Giornate 11;

Categoria: A3 – abitazioni di tipo economico;

Dati catastali: foglio 55, particella 169, subalterno 28.

~~Lotto 3: box auto ubicato al piano G2 in edificio residenziale in Bollate, Via Cinque Giornate 9;~~

~~Categoria: G6 – autorimessa.~~

~~Dati catastali: foglio 55, particella 175, subalterno 29.~~

2. STATO DI FATTO E DI POSSESSO DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA.

In occasione del sopralluogo espletato il giorno 29/03/2024 si è accertato che Le 3 unità immobiliari risultano libere da persone e parzialmente arredate (arredi fissi).

3. ACCESSIBILITA' ALLE UNITA' IMMOBILIARI DA PARTE DI SOGGETTI DISABILI (VERIFICA BARRIERE ARCHITETTONICHE).

I due appartamenti del piano settimo risultano visitabili e accessibili da persone disabili motorie in quanto dotati entrambi di almeno un bagno avente dimensioni conformi al D.M. LL.PP. n. 236/1989 (nell'appartamento più grande il bagno misura cm 283 x 200 nell'altro

più piccolo cm 191 x 216) e pavimenti complanari; inoltre l'ascensore, di recente impianto, ha porte automatiche e cabina da cm. 90x120 e bottoniera a sfioro.

Permane, comunque, la barriera architettonica rappresentata dalla rampa di scale esterna di accesso all'atrio di ingresso e i due gradini interni (dislivello cm. 120 circa) per la quale andrebbe installato un montascale elettromeccanico.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Le 3 unità immobiliari sono pervenute all'attuale possessore [redacted] a seguito dei seguenti passaggi proprietari:

- [redacted] in data 16/11/1972

[redacted]

[redacted]

- per l'appartamento di cui al subalterno 28 per averlo acquistato, in data 19/12/1972 da Locatelli Maria con atto a rogito notaio Cavalchini rep. N. 338702 registrato a Milano il 09/01/1973 n.1363;

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA COME CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BOLLATE.

- [redacted]

[redacted]



Stampa circolare: **ROBERTO MACCABRUNI**, ARCHITETTO, PIAZZA CANTONIERA, 10, 20121 MILANO, TEL. 02/57451111



ROBERTO MACCABRUNI
architetto

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **Lotto 2:** foglio 55, particella 169, subalterno 28, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie mq 65 escluse aree scoperte; Via Cinque Giornate 11 piani 7°- S2; Intestato [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

6. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Il fabbricato di Via Cinque Giornate 11 (strada a fondo cieco) in cui si trovano le 3 unità immobiliari oggetto della presente stima è posto nel centro della città di Bollate, nelle vicinanze del Municipio, in un'area urbanisticamente consolidata sviluppatasi a partire dagli anni '60 del 1900.

Caratteristiche della Zona: centro urbano.

Area urbanistica: mista prevalentemente residenziale ma con presenza di attività commerciali; il traffico su gomma è limitato e circoscritto all'isolato compreso fra Via IV Novembre, l'asse ferroviario Trenord (collegata al Passante), Via Varalli e Via Leonardo da Vinci.

Principali collegamenti pubblici: Il Comune non è servito da linea metropolitana ma risulta agevolmente raggiungibile da Milano, in treno con il Passante Ferroviario stazione Bollate Centro (linee suburbane S1 e S3) della linea Milano-Saronno di Trenord, da numerosi mezzi di superficie che lo collegano con i comuni limitrofi e lo stesso capoluogo, oltre ad essere lambito dalla Tangenziale Nord casello Bollate.



Servizi offerti dalla zona: la zona di via Cinque Giornate è servita da infrastrutture scolastiche di ogni ordine e grado sia pubbliche che private ed in particolare si citano la scuola dell'infanzia di Via Lorenzini e la materna di Via Sartirana; le elementari di Via Montessori e Via Verdi; le secondarie di Via Coni Zugna e Via Verdi; il liceo e istituto tecnico di Via Varalli.

Relativamente ai beni di prima necessità sono presenti diversi supermercati fra cui la Coop di Via Vespucci, il Carrefour di Via Matteotti, il Lidl di Via XI Febbraio.

L'Ufficio Postale di prossimità è sito il Via Leonardo da Vinci.

Il più vicino ospedale è il "Caduti Bollatesi" facente parte dell'Azienda Sanitaria G. Salvini e il Poliambulatorio siti nel comprensorio di Via Piave, Via Don Uboldi.

In Via Vincenzo Attimo è ubicato il parco pubblico Martin Luther King e le attrezzature sportive di Via Giuseppe Verdi, poco distante l'attrazione paesaggistica costituita dal parco di Villa Arconati.

Il collegamento autostradale più vicino è quello della Tangenziale Nord Milano con lo svincolo di Via Piave.

Attestazione di prestazione energetica:

Non richiesto nel presente incarico da prodursi nell'immediatezza della possibile vendita dell'unità immobiliare.

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

Non risultano vincoli monumentali ne ambientali ai sensi del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (D.lgs. 42/2004).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nessuno a conoscenza dello scrivente Perito.





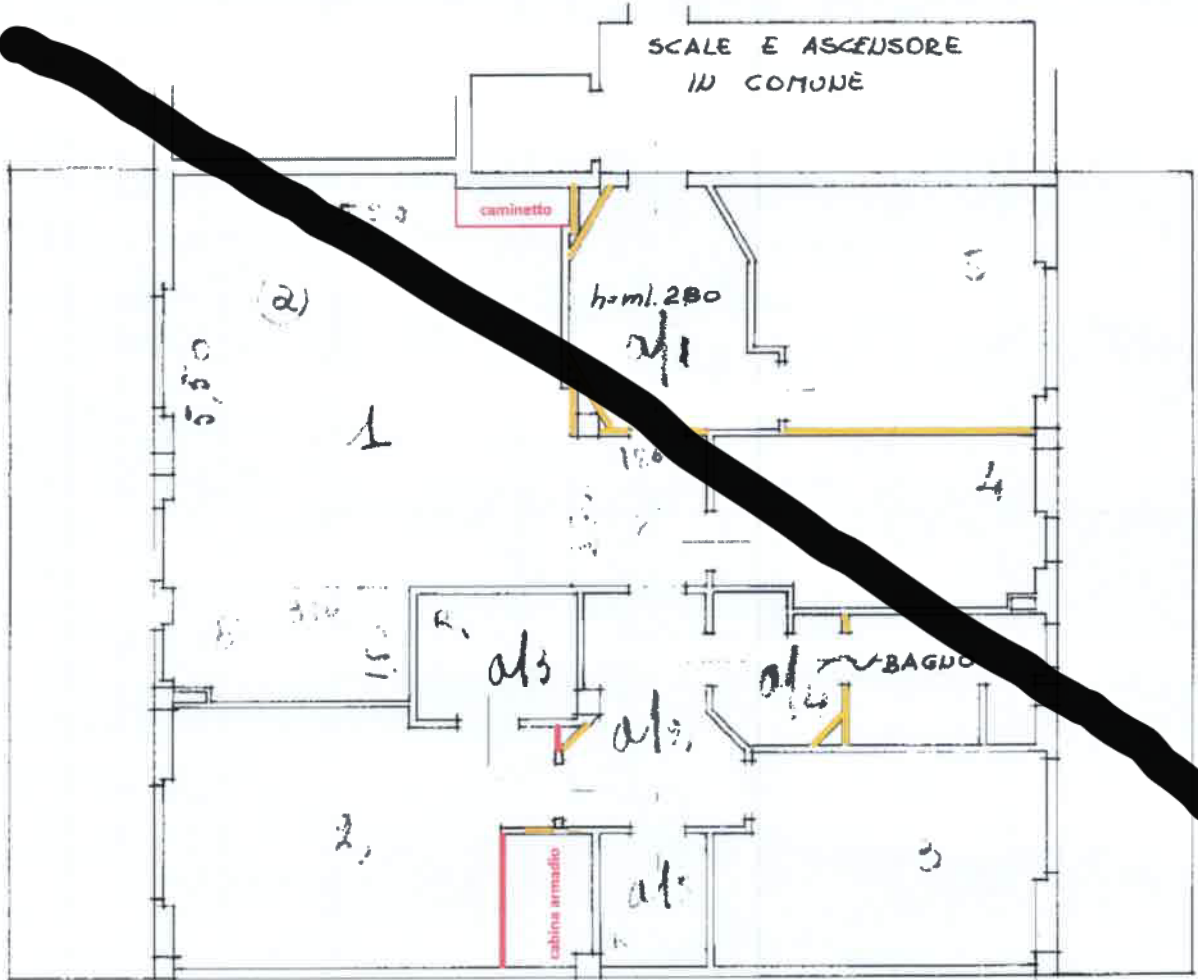
ROBERTO MACCABRUNI
architetto

8. CONFORMITA' CATASTALE EDILIZIA ED URBANISTICA, CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI.

8.1. verifica conformità catastale ed edilizia.

[REDACTED] in occasione del
[REDACTED] n
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
CIA DI MILANO
RUNI
O



6
[Handwritten signature]

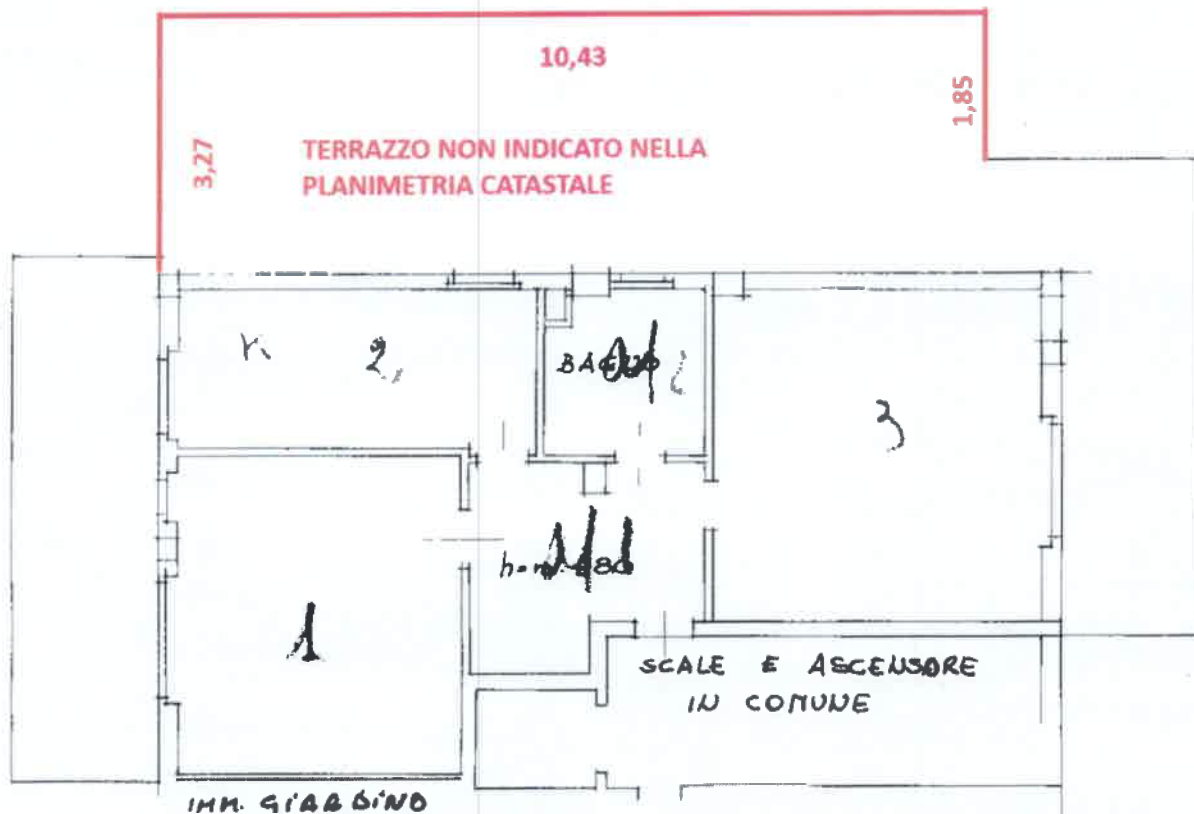


ROBERTO MACCABRUNI
architetto

[REDACTED]

Relativamente all'appartamento di cui al subalterno 28 (Lotto 2) si è accertato che, dall'epoca di costruzione risalente ai primi anni del 1960, non sono state apportate modifiche alla distribuzione interna dei singoli locali, si è comunque rilevata la presenza di una terrazza di m. 3,27 x 10,43 circa non riportata sulla planimetria catastale e indicata in linea rossa nella planimetria che segue.

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGIA
MACCABRUNI, ROBERTO
tel. 02 45



7
[Handwritten signature]



ROBERTO MACCABRUNI
architetto

Si renderà quindi necessario, anche in previsione di una eventuale futura vendita, procedere all'aggiornamento delle vigenti planimetrie catastali per entrambi i subalterni 27 e 28.

A fronte di quanto sopra precisato non è possibile allo stato, da parte di questo perito, attestare la regolarità catastale ed edilizia dell'unità immobiliare di cui al sub. 27 oggetto della presente stima.

8.2. note sulla conformità urbanistica.

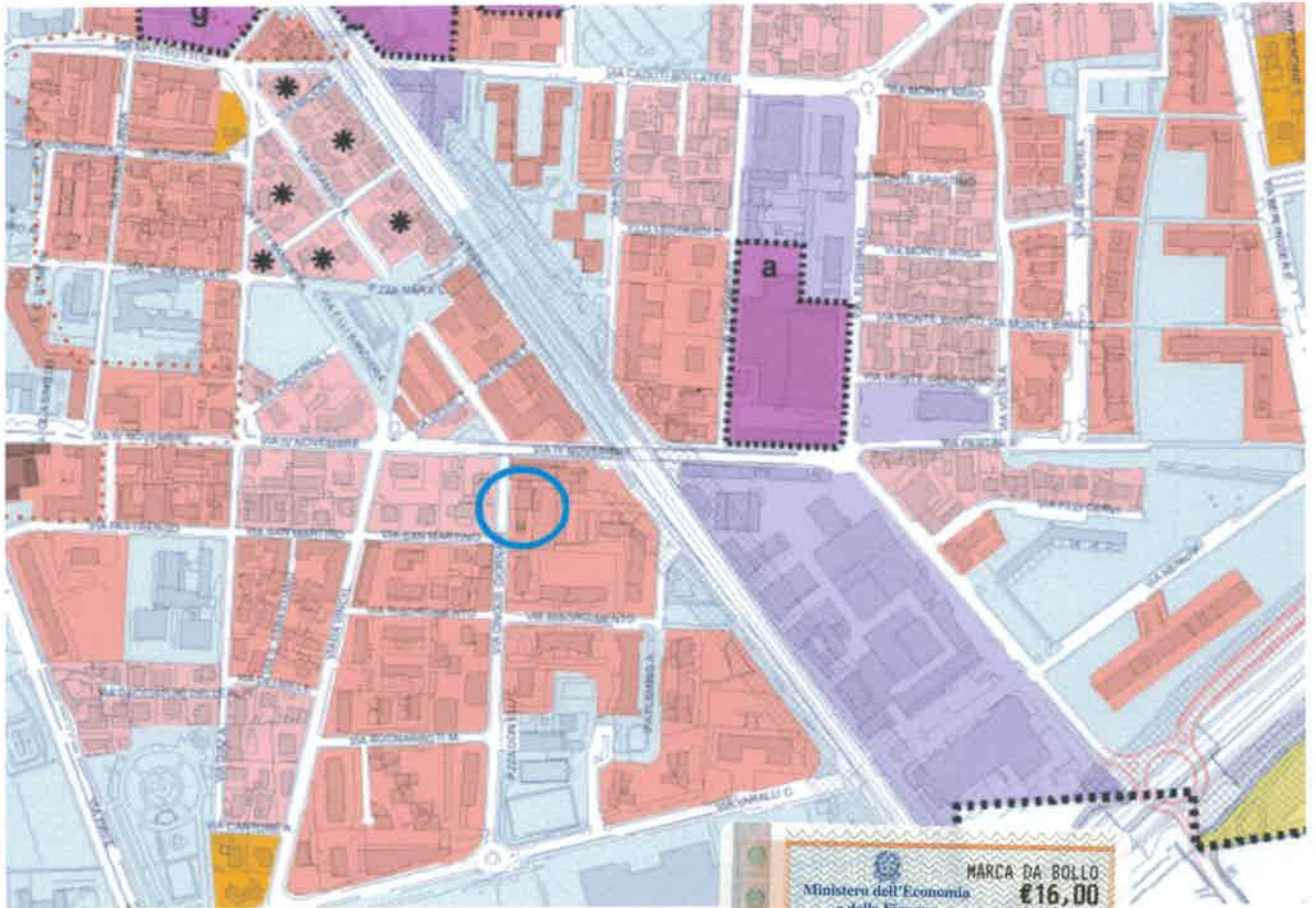
Il Piano di Governo del Territorio, definitivamente approvato dal Consiglio Comunale il 01/06/2011 con Delibera n. 25 (e successive varianti), pubblicato sul BURL n. 30 del 27/07/2011 - Serie Avvisi e Concorsi, classifica all'interno del Piano delle Regole l'immobile di Via Cinque Giornate 11 in Zona omogenea B1 – residenziale ad alta densità – così definito dall'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole: *“La zona B1 comprende le parti del tessuto consolidato realizzato sulla base dei Piani Attuativi dei Piani Regolatori Generali e quelle di maggiore densità realizzate ne periodo precedente.”*



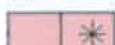


L'indice fondiario di zona “if” è pari a 1,6 mc/mq. riservato all'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento degli edifici esistenti; il rapporto di copertura è del 40%, l'altezza massima è fissata in m. 18,50.

E' comunque da precisare che, 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 (slp).



ROBERTO MACCABRUNI
architetto



-  Zona A:
impianto storico
-  Zona B1:
residenziale ad alta densità
-  Zona B2:
residenziale a media densità e zone speciali con servizio sportivo
-  Zona B3:
residenziale a bassa densità
-  Zona B4:
residenziale in regime di diritto con contributo (Bilancio Concessionario, Social Housing)



stralcio PGT vigente e legenda

Descrizione del fabbricato e delle due unità immobiliari residenziali.

L'edificio condominiale di Via Cinque Giornate 11, la cui costruzione risale ai primi anni del 1960, è costituito da 7 piani fuori terra (rialzato e 6 piani tutti ad uso residenziale) oltre ad un piano seminterrato commerciale e un fabbricato seminterrato ad uso cantine e box auto

9
[Handwritten signature]

con accesso carraio a doppia rampa, di cui una posta al civico 11 e l'altra all'altezza del civico 13, trattandosi di corpo di fabbrica ad uso autorimessa che serve entrambi i condominii.

La facciata su strada è rivestita in tesserine ceramiche chiare con gli sfondati dei balconi, posti ai lati della facciata, sono in intonaco colore rosso scuro,

Le parti comuni presentano finiture di media qualità con cortile rialzato ad uso pedonale su cui affacciano i vani scale e collegato al piano strada da una rampa pedonale e ciclabile.



Via Cinque Giornate 11 fronte e retro

L'atrio di ingresso al piano rialzato conduce all'ascensore e vano scale e a cui si accede, mediante scala esterna, da un portoncino in ferro verniciato e vetro, le scale sono pavimentate in lastre di marmo tipo Botticino (alzate e pedate) i pianerottoli di accesso ai singoli appartamenti sono in palladiana di scaglie di marmo, il corrimano è in ferro verniciato. L'ascensore è di recente installazione e ha porte ad aperura automatica.



ROBERTO MACCABRUNI
architetto

popolari, l'altezza netta è di cm. 280 senza parti controsoffittate i pavimenti della zona ingresso e del locale soggiorno sono in scaglie di marmo posate a opus incertum mentre nella camera da letto sono in quadrotti di legno listellati da cm. 12x12; nella cucina e nel bagno i pavimenti sono in ceramica monocottura da cm. 15x7,5 e i rivestimenti in piastrelle da cm. 20x20.

L'appartamento si compone di un disimpegno di ingresso e accesso ai singoli locali avente superficie netta di circa 7 mq., una cucina di circa 10 mq., un soggiorno di circa 15 mq, un bagno di circa 4 mq, una camera da letto di circa 19 mq., sono presenti due balconi su entrambi i fronti dell'appartamento e un terrazzo di grandi dimensioni (circa 36 mq.) con accesso dal locale cucina. Gli infissi sono in alluminio preverniciato con doppi vetri tapparelle avvolgibili in pvc e cassonetti in legno.

IL riscaldamento è centralizzato con diffusori a termosifone in acciaio preverniciato con valvole termostatiche e dispositivo contacalorie, fornito da centrale termica a gas metano ubicata al piano interrato.

- superficie commerciale catastale dell'unità immobiliare **subalterno 28**: mq. 65;
- superficie balconi: mq. 24,50 circa (da conteggiarsi allo 0,35% della SC);
- superficie terrazzo mq. 36,00 circa (da conteggiarsi al 0,30% della SC).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto della consistenza attuale delle 2 unità immobiliari, 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 sufficiente stato di conservazione e manutentive.

La superficie considerata per la valutazione è quella catastale - commerciale calcolata ai sensi DPR n. 138/1998 considerando il 100% dei vani principali e accessori diretti al lordo



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ubicazione	parametro	superficie catastale commerciale	coefficiente	Sup. equivalente
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Totale mq. [REDACTED]

Appartamento bilocale di cui al subalterno 28 (Lotto 2).

ubicazione	parametro	superficie catastale commerciale	coefficiente	Sup. equivalente
piano settimo	slp	mq. 65,00	1,00	65,00
balconi di pertinenza	snr	mq. 24,50	0,35	8,40
terrazzo al piano	snr	Mq. 36,00	0,30	10,80

Totale mq. 84,00

9. CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

Le unità immobiliari non risultano interessate da contratti di locazione sono attualmente libere da persone.

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

Non comunicate dalla proprietà.

11. VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI CON METODO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO.

Come si può osservare dal grafico che segue (fonte: immobiliare.it) Il mercato immobiliare di Bollate è sicuramente in ripresa dopo aver subito la massima flessione nel 2020 (euro



ROBERTO MACCABRUNI
architetto

1.811/mq.) nell'attuale 2024 ha raggiunto punte di circa 2.300/mq. per lo più riferibili all'area centrale nella quale, appunto si trova la Via Cinque Giornate, caratterizzata dalla presenza di scarso traffico (la Via è a fondo cieco) e di un tessuto urbano ormai consolidato prevalentemente residenziale in case a condominio e case unifamiliari.

Andamento dei prezzi degli immobili a Bollate

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Bollate, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Marzo 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.290 al metro quadro, con un aumento del 7,71% rispetto a Marzo 2023 (2.126 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Bollate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 2.290 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.023 al metro quadro.

Negli ultimi 30 anni non sono comunque mancati interventi rilevanti di nuove costruzioni anch'esse di carattere residenziale/commerciale di media densità, anche in regime di edilizia convenzionata, sviluppatasi intorno all'area circolare del nuovo parco pubblico Martin Luther King e lotti adiacenti. Da quanto si è potuto rilevare, dall'analisi commerciale

effettuata, l'offerta di appartamenti ubicati nella stessa Via Cinque Giornate e nell'immediato contesto (Via Risorgimento, Via Buonarroti, Via Leonardo da Vinci) si mantiene tuttavia scarsa.

Premesso quanto precede la presente stima è stata redatta mediante il metodo comparativo tenendo conto dei principali osservatori immobiliari e del mercato delle compravendite di zona all'attualità. Tale metodo ha consentito, mediante l'esame dei prezzi di vendita forniti dai principali osservatori immobiliari opportunamente comparati con le offerte di immobili residenziali riferiti alla stessa Via Cinque Giornate (6 report) e all'immediato contesto urbano, di pervenire tramite media aritmetica ragionata al prezzo di euro 2.400,00 per l'appartamento di maggiori dimensioni (sub. 27) e di euro 1.900,00 per quello più piccolo (sub. 28) rappresentanti, a parere dello scrivente CTU, il più probabile valore di mercato delle 2 unità immobiliari ad uso residenziale (il valore del box è conteggiato a parte).

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

- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023 per abitazioni civili in **ottimo stato conservativo** ubicati in Bollate, zona centrale/centro urbano: valori minimi €/mq. 2.200 e massimi di €/mq. 2.600.
- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023 per abitazioni civili **in normale stato conservativo** ubicati in Bollate, zona centrale/centro urbano: valori minimi €/mq. 1.750 e massimi di €/mq. 2.200.
- Borsino Immobiliare: Comune di Bollate centro urbano per abitazioni in stabili di fascia media: valori minimi all'attualità €/mq. 2.140 sino a un massimo di €/mq. 2.348.
- Appartamenti commercializzati da agenzie immobiliari ubicati nella stessa Via Cinque Giornate in strade immediatamente adiacenti, il campione ha interessato n. 6 unità immobiliari in normale stato conservativo di superficie compresa fra 47 e 122 mq. prezzo medio ricavato €/mq. 2.369,00.

La tabella che segue riporta il risultato dell'indagine effettuata dallo scrivente sul campione.

N.	tipologia	piano	indirizzo	bagni	superficie	prezzo €	prezzo/mq
1	trilocale	quarto	Via Tito Speri 16	2	mq. 111	280.000	2.522
2	trilocale	quarto	Via Cinque Giornate 21	1	mq. 122	290.000	2.377
3	monolocale	quinto	Via Cinque Giornate 11	1	mq. 47	115.000	2.447
4	trilocale	rialzato	Via Cinque Giornate 6	1	mq. 75	185.000	2.466
5	bilocale	secondo	Via Cinque Giornate 8	1	mq. 60	189.000	3.150
6	trilocale	secondo	Via Buonarroti 1	1	mq. 88	179.000	2.034

(n.5 escluso perché fuori mercato)

Di conseguenza, sulla base delle ricerche sopra effettuate debitamente analizzate e mediate, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché la particolare disposizione delle due unità immobiliare e la presenza di arredi fissi su misura, come desumibili dalle fotografie che si allegano; tenuto altresì conto dello stato di conservazione, il livello di piano (trattasi di due attici al 7° e ultimo piano) e le finiture sia interne che esterne, per le 2 unità immobiliare di Via Cinque Giornate 11 a Bollate, **si stima il seguente valore di mercato:**


11.2 .

corpo e non a misura, come sopra descritto.

9,

142,00

destinazione	superficie equivalente mq.	valore unitario	valore totale €
	142,00		





11. 3 .

destinazione	superficie equivalente mq.	valore affitto €/mq.	valore affitto annuo €
		10,00 €/mq	100,000,00

12. 1 . **Valore finale di stima dell'unità immobiliare di cui al subalterno 28 (Lotto 2) a corpo e non a misura, come sopra descritto.**

appartamento di 4 vani catastali in categoria A/3 di cui al foglio 55, particella 169, subalterno 28 sito in Bollate, Via Cinque Giornate 11, piano 7° - S1

destinazione	superficie equivalente mq.	valore unitario	valore totale €
residenza	84,00	1900 €/mq	159.600,00

12 . 2 . **Valore di locazione in base ai valori forniti Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023.**

destinazione	superficie equivalente mq.	valore affitto €/mq.	valore affitto annuo €
residenza	84,00	8,10 €/mq	8.165,00

Anche in questo caso per poter essere messo a reddito l'appartamento di cui al Lotto 2, subalterno 28, necessità di opere di manutenzione ordinaria per un importo stimato in euro 60.000 circa come da preventivi forniti dalla proprietà .

In caso di vendita senza opere tale unità immobiliare potrà essere messa sul mercato al prezzo stimato al paragrafo 12.1. (euro 159.600,00); **in caso di ristrutturazione completa come risultante dai suddetti preventivi, l'appartamento potrà subire un incremento di prezzo sino a 2.400 €/mq. per un valore di vendita pari quindi a euro 201.600,00** (mq. 84 x €/mq. 2.400).

13. [REDACTED]

- [REDACTED] anca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023 per box auto in normale stato conservativo ubicati in Bollate, zona centro urbano: valori minimi €/mq. 850 sino a un massimo di €/mq. 1.350 – prezzo medio €/mq. 1.100;
- Borsino Immobiliare: in Bollate per box a primesse, zona centro urbano per valori al marzo 2024: minimi €/mq. 962, massimi €/mq. 1.104 - prezzo medio €/mq. 1.033;
- Box auto singoli attualmente commercializzati da agenzie immobiliari ubicati in Bollate centro, il campione ha interessato n. 4 box in normale stato conservativo di superficie compresa fra 11 e 28 mq.; prezzo medio €/mq. 1.298; la tabella che segue riporta il risultato dell'indagine effettuata dallo scrivente sul campione.





ROBERTO MACCABRUNI
architetto

14. RIEPILOGO DEI SINGOLI VALORI STIMATI.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Lotto 2: Appartamento di 3 locali e servizi: euro 159.600,00;
- Lotto 2 - Valore in caso di ristrutturazione: euro 201.600,00;
- Lotto 2 - Valore della locazione all'anno: euro 8.165,00;
- [REDACTED]

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, 23/04/2024

Il Perito Estimatore

