

Geom. Vasco Giovanni Gatti

Via Armando Diaz 80, 26866 Sant'Angelo Lodigiano (LO)

Tel / Fax 0371 211330

C.F. GTT VCG 71C08 I274V PARTITA IVA 03370440962

PERIZIA ESTIMATIVA D'IMMOBILE

sito in Milano, via degli Odescalchi, civ. 22

A seguito di incarico conferitomi dal dottor [REDACTED] in qualità di Amministratore di Sostegno della signora [REDACTED], il sottoscritto **Geom. Vasco Giovanni Gatti**, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lodi al n. 403 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lodi al n. 17, ha svolto un sopralluogo a Milano, in Via degli Odescalchi, civ. 22 in data 10 marzo 2024 allo scopo di effettuare i necessari rilievi, misure e constatazioni, onde procedere successivamente alla valutazione di dette unità immobiliari.

DEFINIZIONI

Nella presente perizia ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato :

IMMOBILE (di seguito proprietà) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compreso mobili e immateriali.

VALUTAZIONE indica l'attività di indagine, di analisi e di elaborazioni dati condotta.

VALORE DI MERCATO indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il valore di mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- la libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto, senza condizionamenti coercitivi della volontà;
- una ragionevole conoscenza di entrambi i contraenti dei possibili usi e delle caratteristiche della proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato;
- l'ipotesi che la proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

SUPERFICIE COPERTA LORDA indica la superficie dell'immobile comprendendo per intero le murature interne, quelle perimetrali ed il 50% di quelle in confine con altri alloggi.

SUPERFICIE COMMERCIALE indica la superficie posta a calcolo per la determinazione del valore di stima, risultante dalla sommatoria della superficie coperta lorda del bene principale e della superficie lorda di pertinenze ed accessori, considerando quest'ultima come superficie virtuale che sia frazione o percentuale della sua dimensione effettiva.

I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia estimativa si trova in zona Ovest di Milano, vicina ad attività commerciali, a scuole e spazi verdi.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici e l'abitazione è molto vicina alle linee della Metropolitana METRO 5 (lilla), della METRO 1 (rossa) fermate "San Siro", "Segesta (Ippodromo di San Siro)", "Lotto (Fieramilanocity)", ed alle fermate dell'autobus e risulta altresì ben posizionata rispetto alle tangenziali di Milano.

Via degli Odescalchi è una via a senso unico di marcia.

Si tratta di una zona con poche difficoltà di parcheggio.

APPARTAMENTO sito in Milano, Via degli Odescalchi, civ. 22 posto ai piani secondo ed interrato, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Foglio 300 Particella 118 Sub. 5

categoria A/2 classe 6 vani 7 Z.C. 2 Sup. catastale totale 154,00 mq.
Sup. catastale escluse aree scoperte 148,00 mq. rendita catastale euro 1.699,14

CONFINI APPARTAMENTO SUB. 5:

Nord: giardino comune

Est: proprietà di terzi

Ovest: giardino comune

Sud: giardino Comune e Via degli Odescalchi

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina fronte strada con ingresso da Via degli Odescalchi e edificata verso la fine degli anni Sessanta.

L'appartamento è posto al piano secondo.

L'abitazione è composta da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina, un lungo corridoio, tre camere, un ripostiglio, due servizi igienici, un guardaroba, quattro balconi ed un ampio terrazzo tutti con affaccio verso il giardino comune.

L'immobile ha un buon riscontro d'aria e luce.

Superficie coperta lorda

Piano secondo:

residenziale: 152,18 mq.

balconi e terrazzo: 19,84 mq.

Piano interrato:

cantina: 7,43 mq.

Altezza locali:

Abitazione piano secondo: 2,90 m.

Cantina piano interrato: 2,30 m.

In relazione al grado di finitura si osserva che non presenta caratteristiche particolari.

Condizioni generali di manutenzione e conservazione: sufficienti.

Serramenti: vetri singoli, struttura in legno;

Infissi di oscuramento: tapparelle in legno;

Porte interne: in legno laccato marrone;

Porta d'ingresso: porta blindata;

Muri: in gesso coperti con carta da parati;

Pavimenti della superficie interna: piastrelle comuni e parquet in sala e nelle camere;

Pavimenti della superficie esterna: piastrelle comuni.

Impianti:

Elettrico: in sufficiente stato di conservazione;

Idro – sanitario: in sufficiente stato di conservazione: boiler acqua calda nel bagno.

CONSISTENZA ANALITICA APPARTAMENTO

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Secondo	Residenziale	Mq. 152,18	1	Mq. 152,18
Secondo	Balconi e terrazzo	Mq. 19,84	0,30	Mq. 5,95
Interrato	Cantina	Mq. 7,43	0,25	Mq. 1,85
TOTALE				MQ. 159,98

VALUTAZIONE

Dopo un attento esame dei particolari sopra esposti si è tenuto conto dei seguenti fattori estimativi:

- tipologia catastale dell'appartamento (A/2 = 1,00)
- livello di piano (appartamento posto al piano secondo con ascensore = 0,95)
- vetustà (dal ventunesimo al cinquantesimo anno = 0,89)
- appartamento esposto su via rumorosa (coefficiente = 0,95)
- stato di conservazione e manutenzione (sufficiente = 0,90)
- appartamento con vista panoramica (coefficiente = 0,90)
- appartamento provvisto di spazio proprio per parcheggio (coefficiente = 1,00)
- appartamento posto in zona dotato di mezzi pubblici entro i 300 metri (coefficiente = 1,25)

Appartamento calcolato nel totale della superficie commerciale:

Euro 6.000,00 x (1,00 x 0,95 x 0,89 x 0,95 x 0,90 x 0,90 x 1,00 x 1,25) =

Euro 4.879,59 €/Mq. di superficie commerciale

Euro 4.879,59 x 159,98 Mq. di superficie commerciale = euro 780.636,80

In base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato è mia opinione che al 20 giugno 2024 il Valore di Mercato dell'immobile stimato sia ragionevolmente espresso come segue:

TOTALE
per arrotondamento

Euro 781.000,00
(settecento ottantuno mila /00)

PUNTUALIZZAZIONE

Premesso che,

in data 23/05/2024 è stata presentata allo "Sportello Unico Edilizia e Rigenerazione Urbana" una pratica edilizia "SCIA" Prot. n. 291950 relativa al recupero del sottotetto del Condominio di Via Degli Odescalchi, civ. 22 in Milano;

che,

all'abitazione oggetto della presente perizia estimativa, compete la proporzionale quota indivisa di comproprietà in ragione di millesimi 160 (centosessanta) nelle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'Art. 1117 del Codice civile;

tutto ciò premesso,

sulla base del piano finanziario redatto dal progettista il suddetto recupero di sottotetto porta ad una crescita economica per i spettanti millesimi di proprietà di circa 70.000,00 euro.

Per quanto sopra descritto, si stima quindi forfettariamente un aumento di valore dell'immobile oggetto della presente perizia estimativa per un importo pari ad **euro 40.000,00** (quarantamila/00).

In allegato:

- A - estratto di mappa Mappale 118
 - B - planimetria catastale appartamento Sub. 5
 - C - visura catastale appartamento Sub. 5
 - D - documentazione fotografica
-

BOX sito in Comune di Milano, Via degli Odescalchi, civ. 22 posto al piano interrato e censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Foglio 300 Particella 118 Sub. 12

categoria C/6 z. c. 2 classe 7

consistenza 15 mq. rendita catastale euro 147,19

CONFINI BOX SUB. 12:

- Nord: parti comuni
- Est: proprietà di terzi
- Ovest: proprietà di terzi
- Sud: giardino comune

Superficie coperta lorda

Piano interrato:

Box: 18,13 mq.

Altezza: 2,30 mt.

In base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato è mia opinione che al 20 giugno 2024 il Valore di Mercato dell'immobile stimato sia ragionevolmente espresso come segue:

TOTALE
A CORPO

Euro 35.000,00
(trentacinquemila/00)

In allegato:

- A - estratto di mappa Mappale 118
- E - planimetria catastale box Sub. 12
- F - visura catastale box Sub. 12
- D - documentazione fotografica

QUOTA SPETTANTE ALLA SIGNORA **BOLLINELLA ANNA ANTONIA:**

1/1 DI NUDA PROPRIETA'

[781,000,00 € + 40.000,00 € + 35.000,00 € - 85.600,00 € (ovvero il 10%
di usufrutto spettante alla signora PEZZETTI Maria Angelica) = 770.400,00 €]

QUOTA di 1/1 di NUDA PROPRIETA' SPETTANTE ALLA SIGNORA

BOLLINELLA ANNA ANTONIA

TOTALE EURO

770.400,00

(settecentosettantamilaquattrocento/00)

VALORE DI STIMA

La signora [REDACTED] è titolare della quota di 1/1 della nuda proprietà degli immobili oggetto della presente perizia estimativa, quindi, del valore complessivo di euro 770.400,00.

Viene decurtata dal valore totale degli immobili la quota di 1/1 di usufrutto (10%) spettante alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Milano il 28/02/1928 di anni 96 (novantasei).

OSSERVAZIONI: si precisa che attualmente sia l'appartamento che il box risultano in visura catastale dell'Agenzia delle Entrate di Milano ancora erroneamente intestati al defunto signor [REDACTED].

La presente perizia estimativa che si compone di n. 7 fogli stampati su di un lato e n. 6 allegati (contrassegnati dalle lettere A, B, C, D, E ed F).

Il tutto a compimento dell'incarico assegnato.

Sant'Angelo Lod.no (LO), ven. 21 giugno 2024

IL TECNICO

Geom. Vasco Giovanni Gatti