

GEOM. MARCO PETTORALI
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO
via Francesco Caracciolo, 77 - 20155 Milano
tel. 02/3311963 - 3311615 - 3313953 fax
e-mail pettoralimarco@gmail.com

PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE

dell'appartamento di proprietà della Signora

MIRELLA TORREGGIANI

**** *



**** *

Al sottoscritto Geometra Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Francesco Caracciolo, 77 - su incarico del Geom. Andrea Luca Matteo Villani, esecutore testamentario della Sig.ra Mirella Torreggiani, veniva conferito l'incarico di procedere alla valutazione e stima, al più probabile valore di mercato ad oggi, di un appartamento sito in Milano - Via Giacomo Boni 24.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di pratica e tecnica professionale, compiuti i vari



sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto è ora in grado di redigere, come redige la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSO

- Che, il sottoscritto Geom. Marco Pettorali, iscritto negli elenchi dei CTU del Tribunale di Milano al n. 11614, è stato nominato in data 14 novembre 2024 dal Geom. Andrea Luca Matteo Villani, esecutore testamentario della Sig.ra Mirella Torreggiani, proprietaria dell'immobile oggetto della presente, perito per redigere valutazione del bene immobile in questione;
- Che, l'immobile da stimare è composto di:
 - Appartamento ad uso abitativo di sette vani catastali con pertinenziale cantina, sito in Milano - Via Giacomo Boni 24;
- Che, detto bene è di proprietà della Sig.ra Mirella Torreggiani, nata a Castenaso (BO) il 18 maggio 1925, codice fiscale TRRMLL25E58C292A e deceduta a Milano il 07 luglio 2024;
- Che, al momento del sopralluogo effettuato in data 19 novembre 2024 l'immobile oggetto della presente era libero da persone e contratti di locazione;
- Che, il sottoscritto ha effettuato le seguenti

operazioni peritali:

1. sopralluogo all'immobile per costatarne l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
 2. accesso presso il Catasto Fabbricati di Milano per visure e richiesta della copia della planimetria ivi depositata;
 3. ricerche di mercato per la valutazione del bene;
- Che, in considerazione dei lunghi tempi d'attesa per effettuare un accesso agli atti presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, l'esecutore testamentario ha manlevato lo scrivente ad effettuare visure delle pratiche edilizie e urbanistiche riguardanti l'immobile.

3

Tutto ciò premesso il sottoscritto relaziona quanto segue.

*** **

RELAZIONE DI STIMA

PROVENIENZA

L'immobile in questione diviene di piena proprietà del Sig. Riccardo Guasco, nato a Milano il 22/02/1934, marito della Sig.ra Mirella Torreggiani, con scrittura privata a rogito Dr. Guido Notari, Notaio in Milano, stipulato in data 20/02/1962, Rep. n. 374339 e trascritto nella Conservatoria dei

registri immobiliari di Milano in data 09/03/1962 al n. 13463 d'ordine e n. 10716 particolare.

In tale atto la IMMOBILIARE LA CAPPUCCINA VERDE S.p.A. con sede in Milano, vendeva un appartamento al piano quinto nella scala B della casa di Via Giacomo Boni 24 composto di quattro locali più servizi e con annessa cantina al piano cantinato.

Detta porzione immobiliare è stata contraddistinta nel Catasto Urbano di Milano, sezione Porta Magenta, con il mappale 12761, subalterno 27.

Successivamente, con atto di compravendita a rogito Dr. Enrico Masini, Notaio in Milano, stipulato in data in data 14/06/1984, Rep. n. 60082/16399, trascritto nella Conservatoria dei registri immobiliari di Milano l in data 13/07/1984 ai nn. 32214/24192, il Sig. Riccardo Guasco acquista dai Sigg.ri Lidia Battaglia, vedova Gemini, nata a Reggio Calabria il 05/02/1917, Ferdinando Gemini, nato ad Ancona il 31/05/1937 e Gisella Gemini, nata a Milano il 27/12/1941, nella casa in Milano Via Giacomo Boni 24, un locale al piano quinto distinto nel vigente Catasto Edilizio Urbano di Milano con il foglio 470, mappale 174, subalterno 15 parte, corrisponente alla porzione B della scheda di

frazionamento n. 3917 registrata in data 05/06/1984 e che assumerà il nuovo subalterno 39.

Locale questo acquistato per l'ampliamento dell'appartamento di cui all'atto del 20/02/1962.

La Sig.ra Mirella Torreggiani, moglie di Riccardo Guasco, diviene piena proprietaria dell'immobile in questione per successione testamentaria del marito in data 21/02/2023.

SITUAZIONE CATASTALE e CONFORMITA'

L'appartamento in questione è debitamente censito presso il Catasto Fabbricati di Milano, come segue:

Foglio	470
Mappale	174
Subalterno	40
Ubicazione	Via Giacomo Boni 24
Piano	5/S1
Categoria	A/2
Classe	5
Consistenza vani	7
Superficie catastale totale mq	139
Sup. Catastale escluso aree scoperte mq	132
Rendita Catastale €.	1.446,08

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dati di superficie.



**** *

L'unità immobiliare in questione è regolarmente intestata a:

- TORREGGIANI MIRELLA, nata a Castenaso (BO) il 18 maggio 1925, codice fiscale TRRMLL25E58C292A, per il diritto di piena proprietà.

Effettuato il sopralluogo, l'immobile è risultato conforme alla sua planimetria catastale qui allegata.

COERENZE

Coerenze dell'appartamento al piano quinto a partire da nord in senso orario: A nord, altra unità immobiliare di terzi; A est, Via Giacomo Boni; A sud, altra unità immobiliare di terzi, pianerottolo comune e vano scala; A ovest, pianerottolo comune e cortile comune.

Coerenze del vano cantina al piano interrato a partire da nord in senso orario: A nord, altra cantina di terzi; A est, Via Giacomo Boni; A sud, altra cantina di terzi; A ovest, corridoio comune.

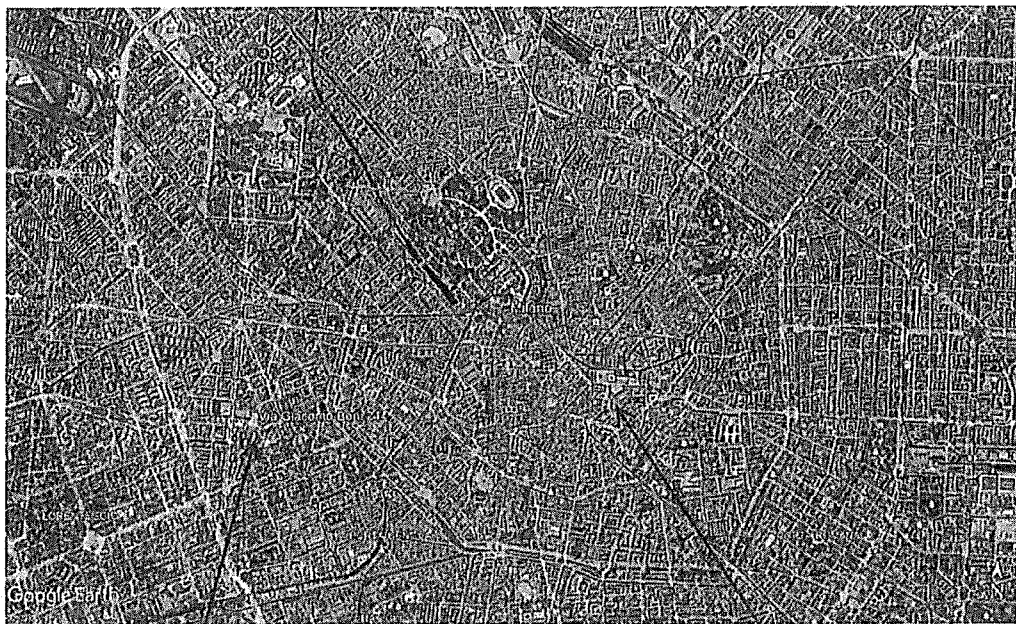
UBICAZIONE & ACCESSO

Il condominio, cui è parte l'immobile in questione, è posto nel semicentro ovest della città, in zona Washington, zona caratterizzata per la presenza di fabbricati per lo più a destinazione residenziale

edificati a partire dal secondo dopoguerra, anche se non mancano edifici di recente costruzione.

Servitissima dai mezzi pubblici di superficie, la fermata dell'autobus 58 è in Via Costanza a pochi metri dal condominio, mentre la più vicina stazione della metropolitana M4 (California) in Via Foppa dista circa 600 metri.

La zona è altresì servitissima di supermercati, negozi, scuole e uffici pubblici e privati, servizi questi tutti collocati in un raggio di circa 1000 metri.



Via Boni 24

Centro Milano

L'immobile è comodamente accessibile dalla Via Giacomo Boni, strada a doppio senso di marcia che

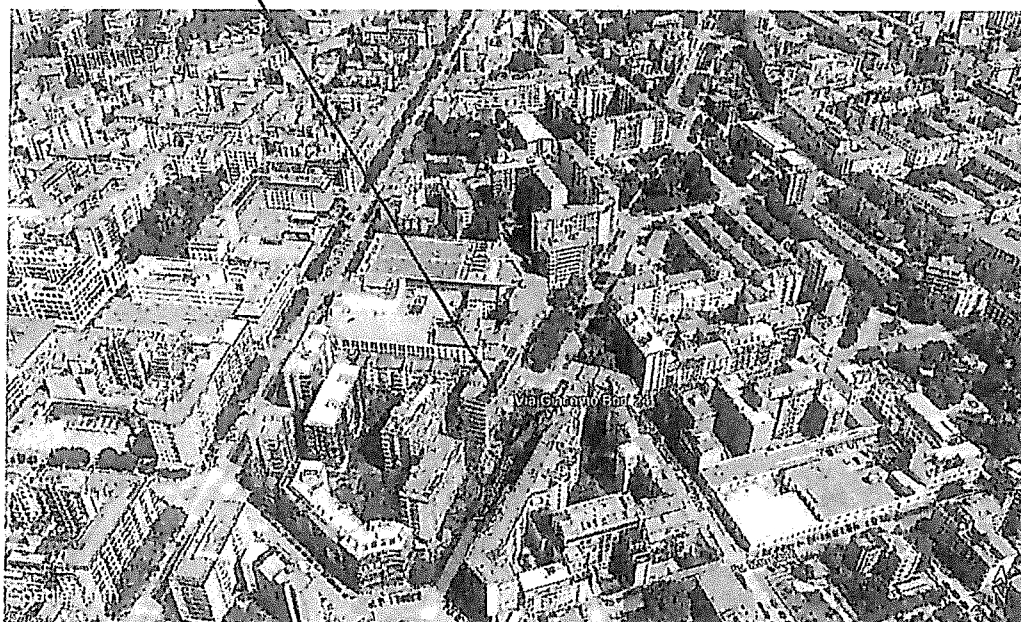
che mette in collegamento Piazza Giovanni de Agostini con Piazza Po.



Via G. Boni 24

Stazione M4

8



L'appartamento in questione è parte di un condominio edificato alla fine degli anni Cinquanta del secolo

scorso e articolato su dieci piani fuori terra e un piano interrato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'ispezione eseguita presso il Catasto Energetico della Lombardia - CENED, per l'appartamento in oggetto non è presente alcun Certificato di Prestazione Energetica.

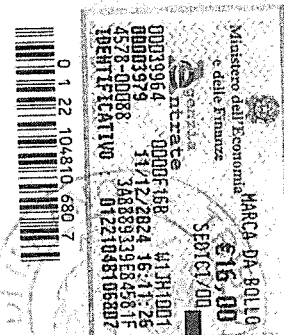
PRATICHE EDILIZIE e CONFORMITA'

Se pur manlevato dal Committente dall'ispezione comunale riguardante le concessioni legittimative rilasciate per la costruzione del fabbricato, per mera informazione qui di seguito vengono riepilogate le pratiche edilizie tratte dagli atti di compravendita.

- Licenza n. 1957 del 26/05/1959 atti
58952/1550/1959;
- Licenza n. 2278 del 15/06/1960 atti
90185/2470/1960;
- Licenza n. 401 del 03/02/1961 atti
224189/26436/1960.

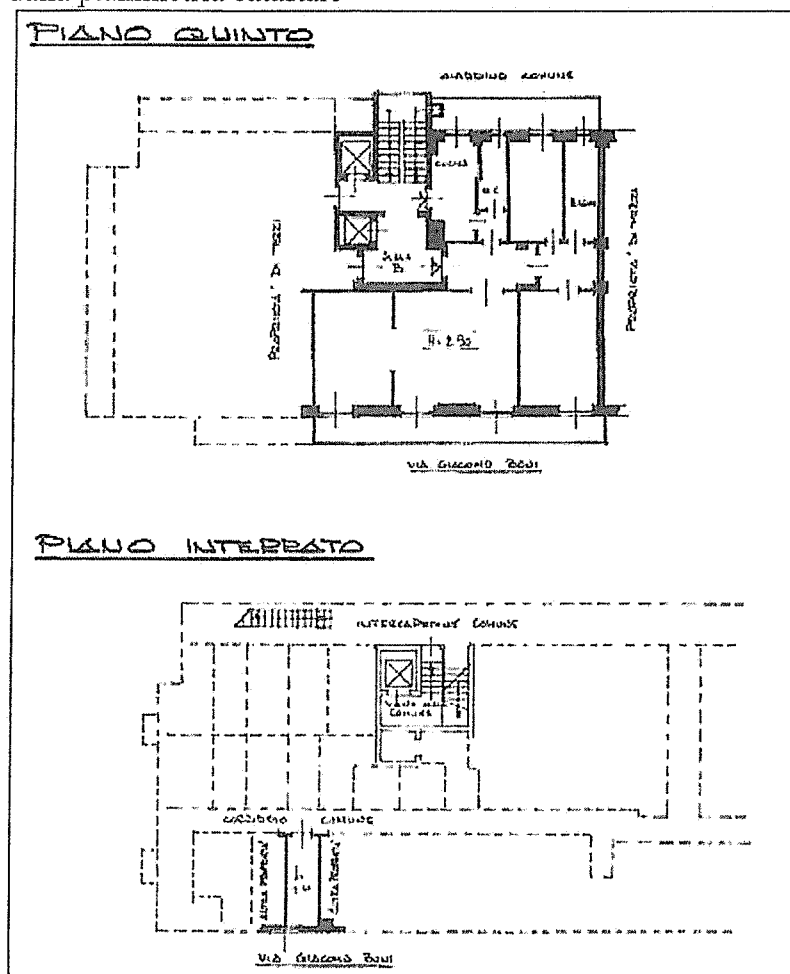
CONSISTENZA

L'appartamento nel suo stato di consistenza interna rilevata, posto al piano quinto, sesto fuori terra, internamente si compone di un ingresso, ampio soggiorno con zona pranzo, due camere da letto, due



bagni, una cucina abitabile, due balconi di cui uno affacciato su Via G. Boni e l'altro sul cortile interno, oltre a un vano cantina al piano interrato.

Stralcio dalla planimetria catastale



10

Rappresentazione non in scala

La superficie commerciale, che comprende tutti i muri esterni, tranne metà dei muri divisorii in comproprietà con proporzionale quota dei balconi e della cantina, risulta di mq 139 circa.

Sì da atto che la superficie dell'immobile è stata quantificata in considerazione della destinazione d'uso e in ragione di quanto previsto dall'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria di Milano 1, non sono stati trovati atti pregiudizievoli relativi a trascrizioni e iscrizioni in capo all'immobile oggetto della presente.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Il condominio, cui è parte l'immobile in questione, è posto nel semicentro ovest della città, in zona Washington, zona caratterizzata per la presenza di fabbricati per lo più a destinazione residenziale edificati a partire dal secondo dopoguerra, anche se non mancano edifici di recente costruzione.

Servitissima dai mezzi pubblici di superfice e dalla metropolitana, nonché di supermercati, negozi, scuole e uffici pubblici e privati, servizi questi tutti collocati in un raggio di circa 1000 metri, il condominio è agevolmente accessibile da Via Giacomo Boni 24 attraverso ampio portone di vetro che immette nell'ingresso comune, sorvegliato da portineria rialzata rispetto al piano strada, che si

presenta interamente rivestito in marmo.



Esternamente il condominio, posto ad angolo della Via G. Boni con Via Costanza, si presenta con le facciate rivestite con gres ceramico a cui si alternano elementi verticali intonacati e balconate a tutta lunghezza di metallo con parapetti di vetro, elementi dell'architettura tipici degli anni cinquanta/sessanta del secolo scorso.

L'appartamento, posto nella scala B, è a sua volta accessibile attraverso due ascensori, uno padronale e uno di servizio, oltre al vano scala che si presenta, quest'ultimo, con le alzate e pedate delle scale in marmo, ringhiera in metallo verniciato,

pareti rivestite con tesserine di ceramica, soffitti e intradosso delle scale intonacati e tinteggiati.

Internamente l'abitazione in questione si presenta con i pavimenti della zona giorno (ingresso, soggiorno e disimpegni) rivestiti di marmo, mentre i pavimenti di cucina, bagni e una camera sono rivestiti in ceramica. Una camera da letto, quella matrimoniale ha il pavimento in parquet.

Le pareti di tutti i locali, fatta eccezione per quelle di cucina e bagni, sono intonacate e tinteggiate con idropittura, così come tutti i soffitti, mentre quelle di cucina e bagni sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

I serramenti interni sono composti di porte di legno tamburato, alcune delle quali con sovraporche di vetro, mentre i serramenti esterni sono composti di finestre e portefinestre di legno con un solo vetro, corredati da tapparelle avvolgibili manualmente in parte di legno e in parte in PVC, il tutto riconducibile alla data di costruzione del fabbricato e necessitante di sostituzione.

Con riguardo agli impianti tecnologici, l'appartamento dispone di impianto elettrico in cavi incassati, corredato di contatore con interruttori differenziali posto in cucina; impianto gas con



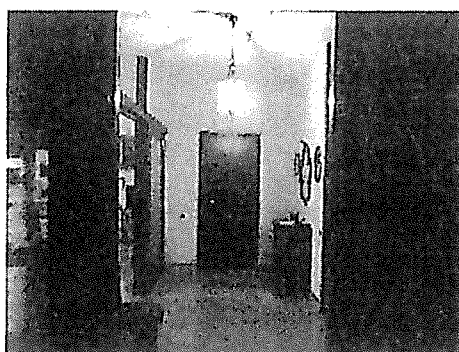
contatore posto in apposito vano sul balcone accessibile dalla cucina; impianto TV; impianto telefonico; impianto videocitofonico; impianto di condizionamento composto da motore posto sul balcone fronte Via G. Boni e due split collocati rispettivamente nel soggiorno e nella camera matrimoniale.

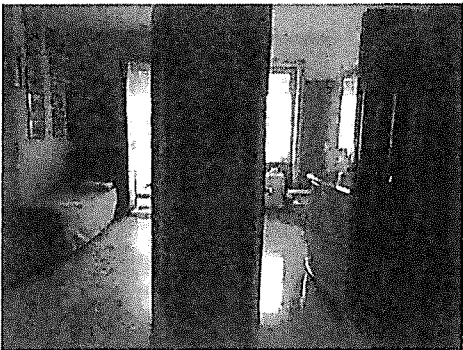
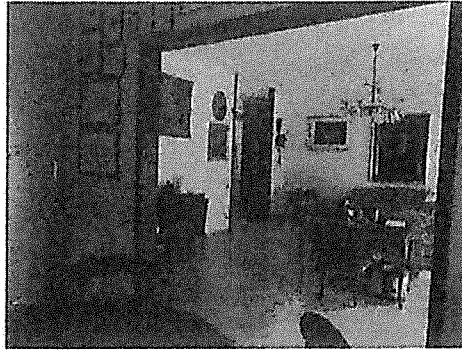
Il riscaldamento, di tipo centralizzato, viene irradiato nell'appartamento attraverso serpentine annegate nella soletta del pavimento.

La pertinenziale cantina, posta al piano cantinato, è accessibile da vano scala e si presenta al rustico chiusa da porta di legno.

14

Nel suo complesso e per quanto visto in occasione del sopralluogo, sia le parti comuni del condominio che l'appartamento in questione, con l'eccezione dei serramenti esterni da sostituire, non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.





VALUTAZIONE

Dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza e dello stato di manutenzione, fatta una comparazione con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima recentemente compravendute in zona, tenuto conto delle condizioni di manutenzione rinvenute, in considerazione altresì delle valutazioni riportate sull'ultima edizione de "Il Borsino Immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Milano, dai valori medi di mercato dati dall'Agenzia del Territorio, nonché dalle indagini di mercato svolte sul web, il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato al mq per il l'appartamento nello stato rinvenuto in occasione del sopralluogo, sia di € 6.000,00.

16

QUINDI

DETERMINAZIONE VALORE APPARTAMENTO

Mq. 139 ca. X € 6.000,00 = € 834.000,00

Che si arrotonda a: € 830.000,00

N.B.: La stima indicata deve essere intesa al loro di una eventuale contrattazione commerciale, quantificabile (+/-) tra il 3% e il 5%.

**** *

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con osservanza.

Milano, 02 dicembre 2024

Il perito

Geom. Marco Pettorali



Allegati:

- 1) Planimetria catastale appartamento;
- 2) Visura storica catastale appartamento;
- 3) Conferimento d'incarico.





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno **2024** questo giorno **12** del mese di **dicembre**, nella Cancelleria

dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor.:

MARCO PETTORALI identificato con documento **CARTA d'IDENTITA'**

n° **CA7912900** rilasciato dal **MINISTERO DELL'INTERNO** il **28/03/2023**

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di **MILANO** al n° **11614**

il quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data **02/12/2024** e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. l'comparente 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 CANCELLIERE ESPERTO
Giuseppe RUSSO



TRIB.NI CSF 12/12/24 N. 057172

Il dichiarante

NOTA BENE:

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

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1934, N. 652)

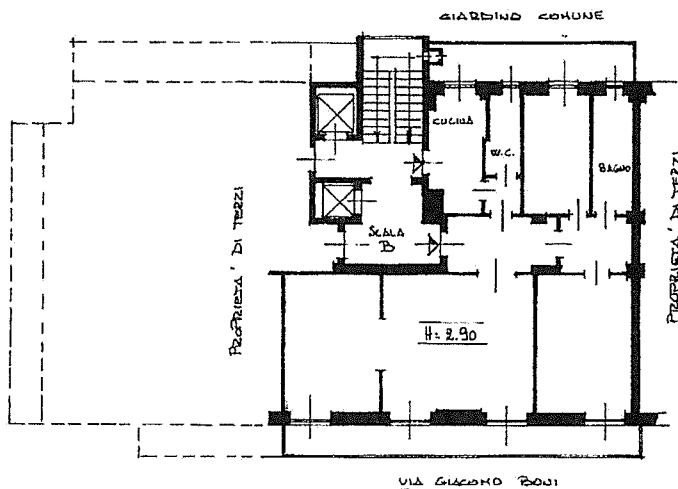
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MILANO**

Via **GIACOMO BONI** n° 24

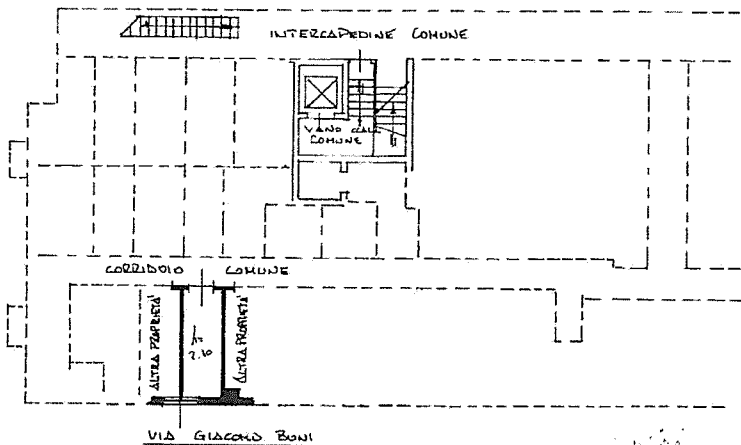
Ditta **GUASCO RICCARDO** nato a **MILANO** il **22-2-1934**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**

PIANO QUINTO



PIANO INTERATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° **6908**

La presente scheda sostituisce
L'unità censita alla partita
N.° **138636**
Fog 470 Mapp 174 Sub 14-39
Porzione
Nuovo sub **143**

Compilata dal **Geom. LUCIANO PASQUAULI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de **GEOMETRI N. 6246**
della Provincia di **MILANO**

DATA **25 OTT 1984**
Firma: **Luciano Pasquali**

