

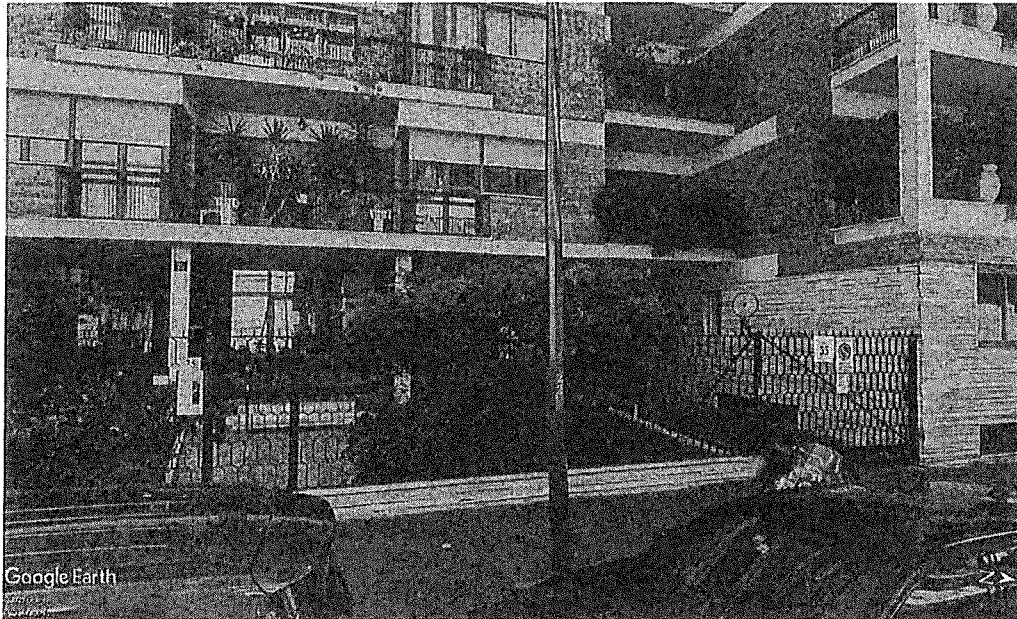
GEOM. MARCO PETTORALI
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO
via Francesco Caracciolo, 77 - 20155 Milano
tel. 02/3311963 - 3311615 - 3313953 fax
e-mail pettoralimarco@gmail.com

PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE

del box autorimessa 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 box autorimessa sito in Milano - Via Moisè Loira 75.

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:
 - Box autorimessa, sito in Milano - Via Moisé Loira 75;
- 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 atto di compravendita a rogito Dr. Enrico Masini, Notaio in Milano, stipulato in data 12/01/1993, Rep. n. 80483/19887 e trascritto nella Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1

in data 09/02/1993 al n. 4787 d'ordine e n. 3556 particolare.

In tale atto la Sig.ra Franca Medini, nata a Milano il 25/09/1950, vendeva un box autorimessa al piano terra nello stabile di Via Moisè Loira 75, identificato nel Catasto Edilizio Urbano di Milano, con il foglio 470, mappale 454, subalterno 6.

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 CONFOMITA'

4

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

Foglio	470
Mappale	454
Subalterno	6
Ubicazione	Via Moisè Loira 75
Piano	Terra
Categoria	C/6
Classe	7
Consistenza mq.	11
Superficie catastale	11
Rendita Catastale €.	107,94

Derivante da: Variazione toponomastica del 20/10/2021 - pratica n. MI0342348 in atti dal 20/10/2021 per aggiornamento ANSC (n. 131998.1/2021).

**** *

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 del box autorimessa a partire da nord-est in senso orario: A nord-est, enti comuni; A sud-est, box di terzi; A sud-ovest, corsello di manovra comune; A nord-ovest, box di terzi.

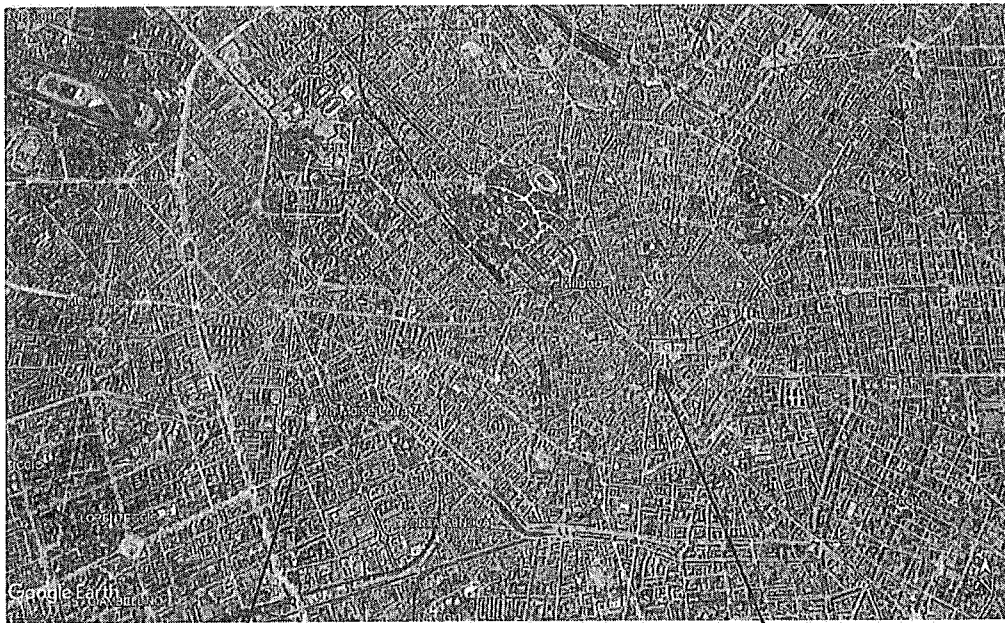
UBICAZIONE & ACCESSO

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 circa 200 metri dal condominio, mentre la più vicina stazione della metropolitana M4 (California) in Via Foppa dista circa 300 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 M. Loira 75

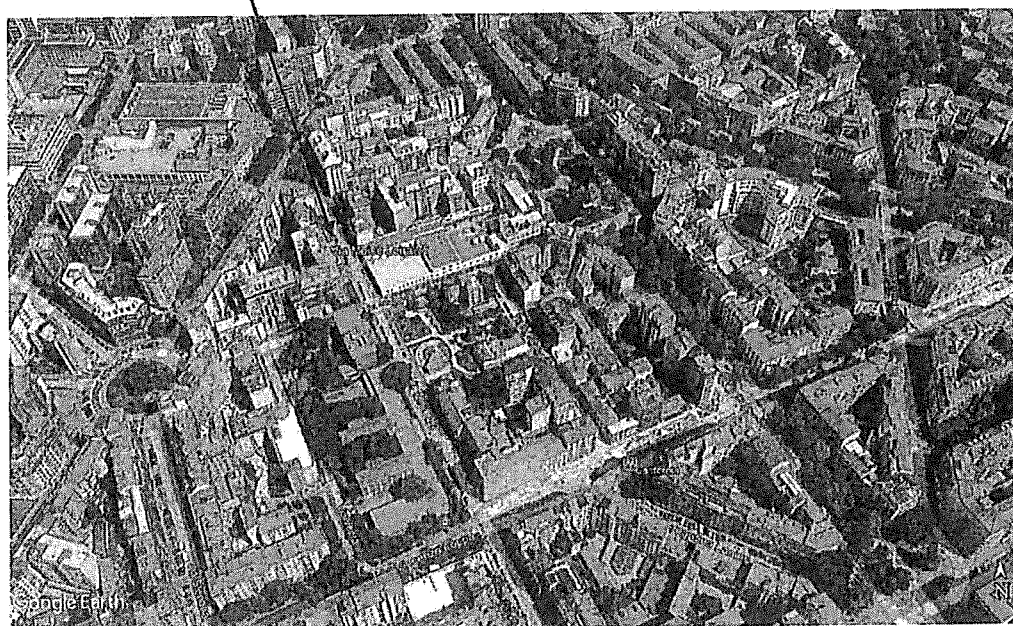
Centro Milano

L'immobile è comodamente accessibile dalla Via Moisé Loira, strada a senso unico che diparte da Via Giacomo Boni e termina in Via Andrea Solari.



Via M. Loira 75

Stazione M4



L'autorimessa in questione è parte di un condominio edificato agli inizi degli anni Sessanta del secolo scorso e articolato su sette piani fuori terra e un

piano interrato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in questione non è previsto il rilascio del Certificato di Prestazione Energetica.

PRATICHE EDILIZIE e CONFORMITA'

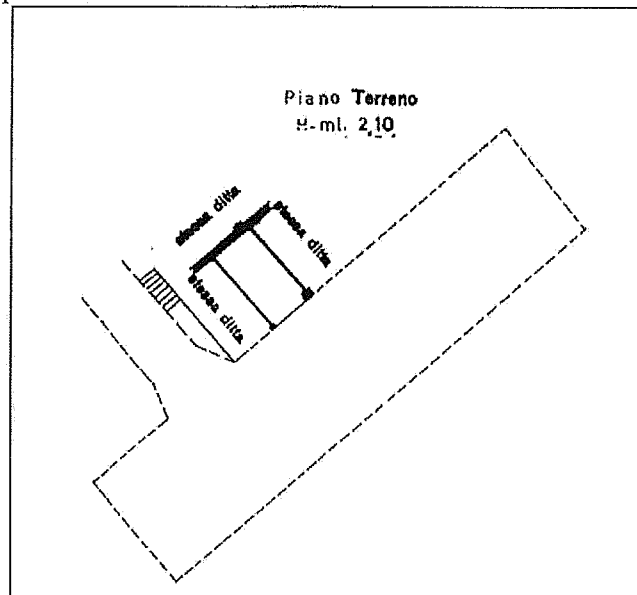
Se pur manlevato dal Committente dall'ispezione comunale riguardante le concessioni legittimative rilasciate per la costruzione del fabbricato, per mera informazione qui di seguito vengono riepilogate le pratiche edilizie tratte dall'atto di compravendita.

- Licenza del 03/07/1961 atti 102129/2979/1961;
- Licenza del 02/10/1962 atti 140432/3851/1962.

8

CONSISTENZA

Stralcio dalla planimetria catastale



Rappresentazione non in scala

Il box autorimessa, posto al piano terra, internamente si compone di un unico vano atto al ricovero di un'autovettura di medio-piccole dimensioni.

La superficie commerciale, che comprende tutti i muri esterni, tranne metà dei muri divisorii in comproprietà, risulta di mq 11 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

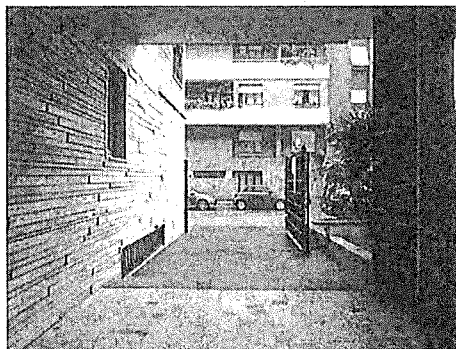
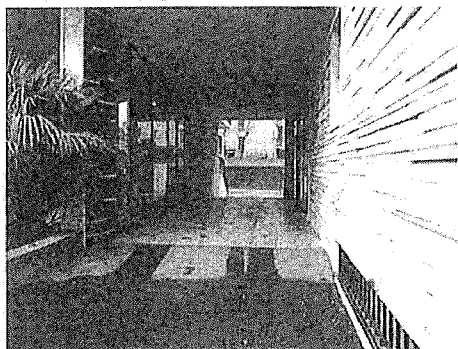
Dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria di Milano 1, non sono stati trovati atti pregiudizievoli relativi a trascrizioni e iscrizioni in capo all'immobile oggetto della presente.

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 Moisé Loira 75 attraverso ampio cancello carraio con apertura elettrica o, in alternativa, pedonalmente attraverso cancelletto pedonale che immette in un piccolo giardino antistante il fabbricato condominiale.



Oltrepassato il cancello carraio e l'androne di passaggio, si giunge nel cortile comune di manovra pavimentato con quadrotti di cemento bordeaux tipo simil-porfido.

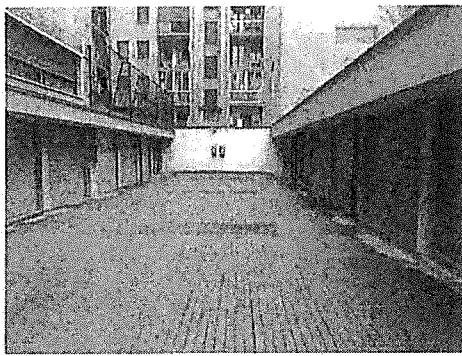
Il box autorimessa oggetto della presente, chiuso da porta ad apertura basculante di metallo verniciato con azionamento elettrico, internamente si presenta con il pavimento rivestito con piastrelle di gres rosso, mentre pareti e soffitti sono tinteggiate.

Il box dispone d'impianto elettrico in canaline

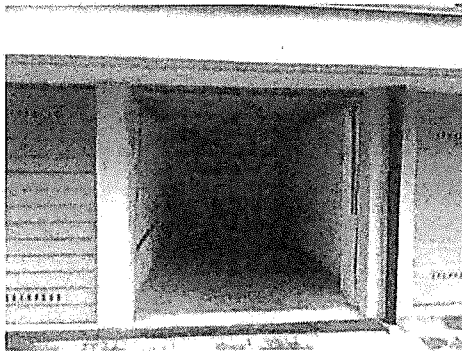
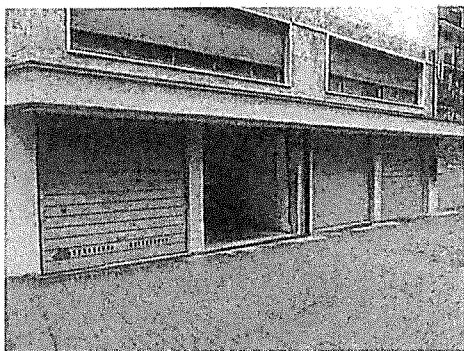
affisse esternamente sulle pareti.

Si da atto che all'interno del box è presente un vecchio radiatore per il riscaldamento, dismesso e non funzionante.

Nel suo complesso e per quanto visto in occasione del sopralluogo, sia le parti comuni del condominio che l'autorimessa in questione, non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.



11



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 a corpo e non a misura, sia di € 40.000,00

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

12

**** *

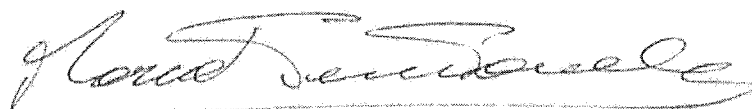
Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con osservanza.

Milano, 02 dicembre 2024

Il perito

Geom. Marco Pettorali



Allegati:

- 1) Planimetria catastale autorimessa;
- 2) Visura storica catastale autorimessa;
- 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



Il dichiarante

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
12/12/2024 N. 057/24

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

CTU_VER01_01_VERBALE DI GIURAMENTO PERITI ISCRITTI.DOCX

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

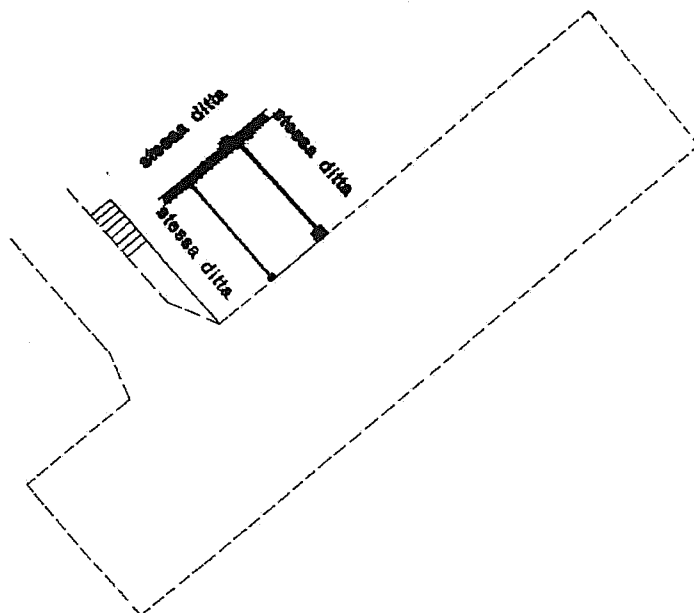
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 15 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via Moisè Loria 75Ditta Immobiliare GIARDINO OSIRIA S.p.A. - MILANOAllegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

6

Piano **Terreno**
H. ml. 2,10

Scheda serie L n. 0601401

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°Compilata dall'ing. Giuseppe Suardini
(Titolo, nome e cognome e funzione)Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di MilanoDATA GIU. 1963Firma: Giuseppe Suardini

 LIBRERIA DEGLI UFFICI
MILANO - Via Moscova, 10 - Tel. 650.227
Concessionaria Autorizzata

