

Allegato A al n° 40288 di PEP notorio Cuoco



GEOM. STEFANO PASTORELLI

PERIZIA ESTIMATIVA

UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE SITA IN:

MILANO PIAZZA IMPERATORE TITO, 6.

Il sottoscritto Geom. Pastorelli Stefano, PSTSFN84L27F205S, residente in Vanzago, Via Enrico Fermi, 23, iscritto presso il Collegio dei geometri Provincia di Milano al n°10824, in qualità di tecnico incaricato, redige la seguente valutazione estimativa delle unità di cui all'oggetto.

Allo scopo di raccogliere e valutare ogni elemento atto a determinare un equo e competente giudizio di stima, Lo scrivente ha effettuato visita di sopralluogo in data 21.09.2023.

Pertanto, facendo riferimento a quanto rilevato in loco e assunte le opportune informazioni dalla documentazione acquisita e fornitami, il sottoscritto procede alla stesura della presente.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E STATO DELL'AGGLOMERATO URBANO CIRCOSTANTE

Piazza Imperatore Tito, si trova nella zona Est della Città, appena fuori dall'area della "Circonvallazione Esterna" (200 metri). L'insediamento prevalente del luogo è di tipo residenziale, sviluppato in palazzi aventi in media da 6 a 8 piani fuori terra con locali e negozi al piano terra (livello stradale). L'agglomerato degli edifici circostanti, risulta essersi formato tra gli anni 50 e gli anni 80.

I negozi con i generi di prima necessità, i servizi sociali, gli sportelli bancari, le attrezzature per lo sport e il tempo libero sono ubicati nella vicinanze seppur con poca scelta.

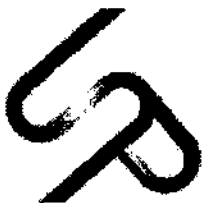
DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova all'interno di un unico edificio edificato nel 1980, costituito da 9 piani fuori terra, da un cortile interno ad uso comune. La struttura principale è in c.a. ed i muri perimetrali in blocchi di laterizio, la finitura esterna invece risulta essere in mattoni paramano ad esclusione del piano terra il quale è in lastre di pietra. La palazzina è munita di ascensore. Non vi siano dettagli architettonici né finiture particolari che possano in qualche caso avere un valore aggiuntivo. Lo stato di conservazione dell'intero edificio risulta buono, la facciata risulta omogenea senza particolari segni, mancanze o ammaloramenti da segnalare.

Geom. Stefano Pastorelli - Via E. Fermi, 23, 20043 Vanzago (MI)
347.97954793 - st.pastorelli@gmail.com - P.iva 05868180968 - C.F. PSTSFN84L27F205S

Stefano Pastorelli

Stampa: Da: CINCHELLI NATALI LA MADIA Emessa Da: INFOCAMERE CHIAI IRE ED ECTRONIC SIGNED IRE CA Serial#: 140867



GEOM. STEFANO PASTORELLI

- 1 Nello specifico l'unità oggetto di stima è così costituita:
- 2 Unità immobiliare residenziale al piano primo composta da un ingresso che funge anche da disimpegno di
- 3 distribuzione, un grande soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, un ripostiglio e due ampie camere.
- 4 L'unità ha anche due balconi raggiungibili rispettivamente dalla cucina e da una camera. Il tutto come
- 5 rappresentato nella scheda catastale vigente n. T155128 (non allegata alla presente). L'unità risulta avere
- 6 una superficie lorda pari a 90,89 mq ed una superficie di balconi pari a 6,07 mq. Inoltre l'appartamento ha
- 7 una cantina di pertinenza le cui dimensioni lorde sono pari a 5,24 mq. Pertanto la sua superficie
- 8 commerciale risulta essere $90,89+6,07 \times 35\%+5,24 \times 40\% = 95,10$ mq (novantacinque, 10).
- 9 Attualmente l'unità immobiliare risulta avere la stessa distribuzione dello stato originario, nonostante questo
- 10 è stato rifatto il locale bagno mediante la sostituzione dei rivestimenti e dei sanitari, nonché dell'impianto di
- 11 distribuzione, circa 15 anni fa. Le pavimentazioni di tutta casa sono quelle originarie della realizzazione. In
- 12 marmittoni. Gli intonaci delle pareti sono in ottimo stato e periodicamente tinteggiate. Non risultano esserci
- 13 fessurazioni, cavillature o punti di muffa ed umidità ove è stato possibile controllare.

14 DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- 15 L'unità immobiliare risulta censita presso il catasto fabbricati di Milano come segue:
- 16 Comune di Milano Foglio 482 Mappale 195 Subalterno 11 - Piazza Imperatore Tito, 6, Piano SI, 1.
- 17 categoria A/3 classe 4 - vari 5,5 - rendita Euro 752,74. Alla data della presente risulta intestato a:
- 18 [REDACTED] - Proprietà 1/1.

19 CARATTERISTICHE DELLE UNITA'

- 20 Alla data odierna l'unità non presenta particolari elementi che ne possano attribuire un valore specifico,
- 21 risulta il tutto secondo le più classiche tipologie costruttive edilizie degli anni 60.
- 22 Le pavimentazioni risultano in marmittoni e/o graniglia dallo spessore di 2cm, i rivestimenti verticali dei locali
- 23 cucina e bagno sono in piastrelle ceramiche 10x10 cm o 25x25cm. Le pareti sono rasate a civile e
- 24 tinteggiate. I serramenti sono tutti in legno a doppio vetro, (non si comprende l'epoca di installazione).
- 25 L'impianto elettrico risulta essere quello originario. L'impianto di riscaldamento è condominiale del tipo

Geom. Stefano Pastorelli - Via E.Fermi, 23, 20043 Vanzago (MI)
347.97954793 - st.pastorelli@gmail.com - P.iva 05868180968 - C.F. PSTSFN84L27F205S



GEOM. STEFANO PASTORELLI

- 1 tradizionale a radiatore in alluminio mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico situato
- 2 in cucina. L'altezza interna dell'unità residenziale è di 2.90 metri.
- 3 Non è stato preventuato alla data odierna l'attestato di prestazione energetico

CRITERIO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

- 5 Data la peculiarità dell'unità in oggetto che, ben si presta all'individuazione di un mercato di riferimento per
- 6 beni di natura similari e tenuto in debita considerazione gli aspetti qui elencati:
- 7 - l'ubicazione e relativa esposizione/affaccio
- 8 - le caratteristiche di realizzazioni, le caratteristiche di finitura ed il loro attuale stato di conservazione
- 9 - le opere necessarie a ripristinare uno stato di confort minimo per renderlo vivibile
- 10 - la superficie commerciale dell'unità e delle pertinenze
- 11 - la situazione attuale del mercato immobiliare
- 12 - i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento
- 13 si ritiene di procedere con il criterio di valutazione basato sulla stima comparativa dei valori di mercato
- 14 aumentati o diminuiti secondo quanto sopra citato.

GRADO DI COMMERCIALITÀ

- 16 Il grado di commerciabilità dell'immobile oggetto di stima è medio/alto.

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

- 18 Considerando che, il mercato immobiliare in zona, per immobili di medesima destinazione d'uso aventi
- 19 caratteristiche similari, in un normale/buono stato di conservazione, si attesta su valori medi di circa €/mq
- 20 3.900,00€/mq. Mentre il borsino immobiliare OMI riporta per immobili residenziali in normale stato di
- 21 conservazione un valore di minimo di 2800 €/mq ed un valore massimo di 3800 €/mq. Richiamato tutto le
- 22 considerazioni sopra esposte, esperite le opportune indagini conoscitive in loco, si ritiene di essere nel
- 23 giusto attribuendo il seguente valore commerciale all'immobile oggetto di stima: 3100,00 €/mq.

- 24 Valutazione: 95,10 mq x €/mq 3100,00 = 294.810,00 € (duecentonovantaquattromilacottocentodieci/00)

25

Geom. Stefano Pastorelli - Via E. Fermi, 23, 20043 Vanzago (MI)
347.97954793 - st.pastorelli@gmail.com - P.iva 05868180968 - C.F. PSTSPN84L27P2088



GEOM. STEFANO PASTORELLI

- 1 Ritenendo di aver esaurito il mandato affidatomi, lo scrivente attesta quanto sopra secondo scienza e
- 2 coscienza.
- 3 LI, 21/09/2023
- 4

Geom Stefano Pastorelli