

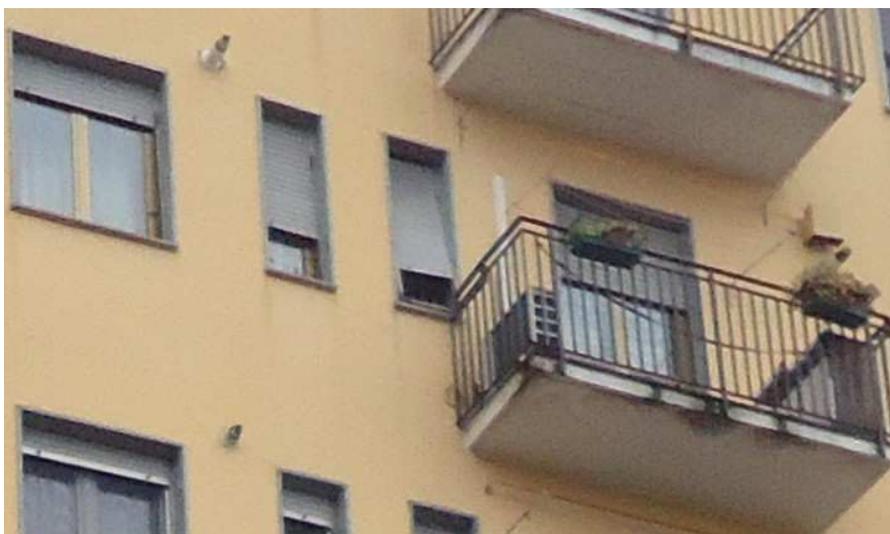
DOTT. ING. WALTER FERRARI
Studio di Ingegneria Edile e Architettura
Via XXV Aprile n° 23 Livraga (LO)
Tel e Fax: 0377-87760 Cell: 338-2213269
mail: valferra@libero.it Pec: walter.ferrari@ingpec.eu

PERIZIA ESTIMATIVA GIURATA (aggiornamento al 03-06-2025)

OGGETTO: Appartamento con cantina

Ubicazione: Via Tofane n°33

Milano (MI)



**Proprietà: Sig.ra IDA FOLEGOT
Sig. FRANCO CADEMARTORI**



Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Walter Ferrari

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n°396

Iscritto all'Albo del Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lodi al n°27/F

con studio in Livraga (LO), Via XXV Aprile n°23

telefono/fax: 0377-87760

cellulare: 338-2213269

e.mail: valferra@libero.it

pec: walter.ferrari@ingpec.eu

PREMESSO

Il sottoscritto Dott. Ing. Walter Ferrari con studio in Livraga (LO), via XXV Aprile n°23, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n°396, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Lodi al n°27/F, ha ricevuto incarico dall'Avvocato Valeria Coli con studio in Via A. Colautti n°1, 20125 Milano (MI) di redigere Perizia Estimativa Giurata inerente gli Immobili siti nel Comune di Milano (MI), in Via Tofane n°33.

Tutto quanto sopra premesso, lo scrivente Dott. Ing. Walter Ferrari, sulla base di riscontri, di ricerche, effettuati tutti i dovuti sopralluoghi agli immobili, avendo svolto tutti gli accertamenti ritenuti opportuni, ha provveduto a redigere la presente relazione estimativa che si pregia di esporre di seguito:

Beni in Milano (MI) – Via Tofane n°33

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un **Appartamento** a destinazione residenziale sito nel comune di Milano (MI) in Via Tofane al n°33.

L'Appartamento è situato al piano quinto ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e balcone. L'appartamento possiede come pertinenza esclusiva un **vano solaio** posto al piano settimo. Si precisa che l'edificio a cui appartengono i beni oggetto della presente stima è dotato di due corpi scala con due relativi ascensori.

La Superficie lorda complessiva dell'Appartamento è pari a circa mq.46,40

L'Appartamento possiede un'altezza netta interna di circa m.2,90.

La Superficie lorda complessiva della vano solaio posto al piano settimo è pari a circa mq.3,30

Il vano solaio possiede un'altezza interna variabile con un massimo di circa m.2,10

L'Accesso a tali beni avviene da Via Tofane n°33.

Gli immobili risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue:

intestato

Foglio 198 mappale 129 subalterno 734, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 48 mq, totale escluse aree scoperte 47 mq, posto al piano 5°, rendita: € 320,20. (per l'appartamento)

Coerenze: L'appartamento confina: a nord-est con proprietà di terzi; a sud-est con spazio comune; a sud-ovest con proprietà di terzi; a nord-ovest con corridoio comune.

Il tutto come meglio in fatto.

intestato

Foglio 198 mappale 129 subalterno 735, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq., superficie catastale 2 mq., posto al piano 7°, rendita: € 3,25. (per il vano solaio)

Coerenze: il vano solaio confina: a nord-est con proprietà di terzi; a sud-est con disimpegno comune; a sud-ovest con proprietà di terzi; a nord-ovest con via Tofane.

Il tutto come meglio in fatto.

Caratteristiche Descrittive degli Immobili

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso/disimpegno	Sup. reale lorda	4,20	1,00	4,20
Soggiorno	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
Cucina	Sup. reale lorda	4,20	1,00	4,20
Camera da letto	Sup. reale lorda	16,50	1,00	16,50
Bagno	Sup. reale lorda	4,50	1,00	4,50
Balcone	Sup. reale lorda	3,00	0,50	1,50
	Sup. reale lorda	46,40		44,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni: tipologia: non verificabile, materiale: presuntivamente in calcestruzzo armato, condizioni: non verificabili.
- Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Solai: tipologia: non verificabile, presuntivamente in latero cemento, condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

- Plafoni: materiale: intonaco a civile, condizioni: scarse.
- Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e acciaio, condizioni: scarse.
Note: Porta blindata di ingresso all'appartamento.
- Infissi interni: tipologia: a soffietto, materiale: legno
condizioni: scarse.
- Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Note: I vetri sono doppi.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti, ubicazione: bagno
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica
condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica
condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: soggiorno, disimpegno, camera da letto,
materiale: intonaco civile: scarse.
- Pareti esterne:* materiale: muratura, rivestimento: intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato.
- Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V;
- Termico: tipologia: centralizzato, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa.

Dati inerenti la proprietà degli immobili

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

Formalità pregiudizievoli

Si precisa che attualmente non sono presenti iscrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di stima.

Pratiche edilizie

- Domanda di Condono Edilizio presentata in data 30 luglio 1986.
- Concessione Edilizia in sanatoria n°15243 del 20 giugno 1998.

Conformità urbanistico-edilizia

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale

Conformità catastale: nessuna difformità.

CRITERIO DI STIMA

Stima eseguita sia secondo il criterio di comparazione di beni simili siti nella medesima zona, sia secondo il criterio analogico, facendo riferimento ad immobili omogenei per destinazione d'uso, stato di conservazione e valore posizionale.

Lo scrivente premette che per individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, ha fatto riferimento al criterio di stima di comparazione che risulta per il caso di specie il più idoneo e attendibile.

Tale criterio prevede indagini di mercato delle zone e/o città limitrofe in cui si sono registrati vendite di beni analoghi. Per tali ragioni lo scrivente sulla scorta di tali indagini nonché di dati disponibili su bollettini della Camera di Commercio e sul sito dell'Agenzia delle Entrate che fanno riferimento a quotazioni medie di mercato, ha assunto dei prezzi di riferimento unitari per ciascun tipo di bene in luogo dei coefficienti di omogeneizzazione.

VALORI ECONOMICI

Il calcolo del valore economico del lotto è il seguente:

Superficie totale dell'appartamento = mq.46,40

Superficie commerciale dell'appartamento = mq.44,90

Valore di stima al mq. = €/mq. 2.500,00

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso/disimpegno	4,20	€ 2.500,00	€ 10.500,00
Soggiorno	14,00	€ 2.500,00	€ 35.000,00
Cucina	4,20	€ 2.500,00	€ 10.500,00
Camera da letto	16,50	€ 2.500,00	€ 41.250,00
Bagno	4,50	€ 2.500,00	€ 11.250,00
Balcone	1,50	€ 2.500,00	€ 3.750,00
	44,90		€ 112.250,00

DOTT. ING. WALTER FERRARI
Studio di Ingegneria Edile e Architettura
Via XXV Aprile n° 23 Livraga (LO)
Tel e Fax: 0377-87760 Cell: 338-2213269
mail: valferra@libero.it Pec: walter.ferrari@ingpec.eu

Valore del Corpo Appartamento = € 112.250,00

Valore accessori (vano solaio) (a corpo) = € 3.000,00

Valore di Stima di 1/1 della piena proprietà = € 115.250,00

Valore di Stima di 1/1 della piena proprietà = € 115.250,00

Valore di Stima di 1/1 della piena proprietà = € 115.250,00

Con quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di avere svolto l'incarico assegnatogli.

Livraga, 03 giugno 2025

Dott. Ing. Walter Ferrari



ALLEGATI

- Allegato n°01: Estratto mappa
- Allegato n°02: Visura catastale attuale appartamento
- Allegato n°03: Visura catastale attuale vano solaio
- Allegato n°04: Visura catastale storica appartamento
- Allegato n°05: Visura catastale storica vano solaio
- Allegato n°06: Planimetria catastale appartamento
- Allegato n°07: Planimetria catastale vano solaio
- Allegato n°08: Elenco Formalità
- Allegato n°09: Trascrizione Successione
- Allegato n°10: Pratica Edilizia
- Allegato n°11: Docfa aggiornamento catastale
- Allegato n°12: Ricevuta di variazione catastale
- Allegato n°13: Rilievo Fotografico