

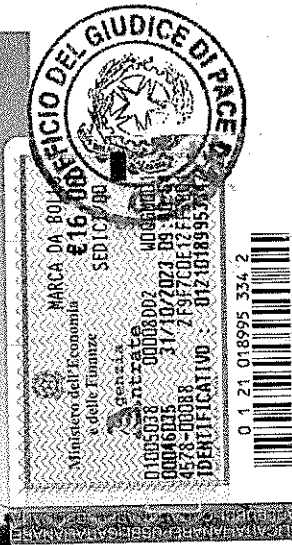
Geometra Uggeri Antonio Roberto
Via Cassanese, 189 - 20054 SEGRATE (MI)
Tel. 328 2139458 - E-mail: ur.consult@libero.it
P. Iva 10179730964 - C.F. GGRNNR55B02F205V



PERIZIA DI STIMA

Richiedente: [Redacted]

Immobili : Immobili in Cambiago (MI) Via Carducci, n° 8 e 12



Io sottoscritto Geometra Uggeri Antonio Roberto, nato a Milano il 02.02.1955 con studio in Segrate (MI) Via Cassanese n° 189, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n° 11578, a seguito incarico conferitomi dal [Redacted]

in qualità di Amministratore di Sostegno del Signor [Redacted]

effettuato un sopralluogo presso gli immobili siti in Cambiago (MI) Via Carducci n° 8 e n° 12 al fine di produrre perizia di stima degli stessi.

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cambiago (MI) come segue:

Abitazione in Via Carducci n° 12, piano S1/2, foglio 6, particella 719, subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, consistenza mq. 96, rendita Euro 369,27.

Autorimessa in Via Carducci n°8, piano T, foglio 6, particella 717, subalterno 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq., rendita Euro 27,27.-----

Detti immobili risultano intestati a

----- sono pervenuti agli attuali proprietari per

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/11/2011 – UU Sede Milano (MI) Registrazione Volume 9990 n. 4016 registrato in data 18/12/2012 – Successione di Oggionni Filippo Voltura n. 109866 1/2012 – Pratica n. MI0898170 in atti dal 20/12/2012.-----

Le documentazione catastale presente al catasto terreni dell'Ufficio Provinciale di Milano dell'agenzia del territorio è conformi allo stato attuale dei luoghi.-----

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA

La zona di appartenenza dei beni ha destinazione prevalentemente residenziale, vi sono i servizi essenziali come supermercati e negozi di vicinato.-

La viabilità è garantita da arterie locali, dall'autostrada Milano/Brescia e dalla Brebemi che permettono di raggiungere facilmente Milano e comuni limitrofi.-


localizzazione	zona periferica
contesto	urbano
destinazione d'uso	abitazione
intensità traffico	media
strada urbana	si
strada extraurbana	si
autostrada	1 Km.
metropolitana	2,3 Km.
municipio	500 mt.
scuole elementari	700 mt.
scuola materna	700 mt.
scuola media	700 mt.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA

I beni sono costituiti da un appartamento al piano secondo, composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio e vano cantina, oltre a box singolo al piano terra.- Le finiture sono ancora quelle originali del 1968, pavimenti in scaglie di marmo, bagni in ceramica, ad eccezione degli infissi e delle porte in legno sostituiti successivamente.- Riscaldamento centralizzato con boiler acqua calda, vi è un balcone e l'appartamento ha tripla esposizione.- la palazzina in cui si trova l'appartamento è di tipo economico, ha un'altezza di 2 piani oltre al piano rialzato, non è dotata di ascensore, è in discreto stato di manutenzione.-



CARATTERISTICHE TECNICHE



Altezza fabbricato:	Piano T/1°/2°
Posizione rispetto altri fabbricati	con affaccio su strada e giardino
Anno indicativo di costruzione	1968
Tipo fabbricato	civile/economico
Destinazione d'uso prevalente	abitazione
Stato manutentivo dello stabile	discreto
Strutture portanti	telaio in cemento
Solai	latero cemento
Copertura	tetto a falda

VALUTAZIONI ECONOMICHE

Il metodo di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo, tale sistema è il più diffuso e consiste nell'applicare il valore medio unitario degli scambi avvenuti nella zona, alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, anche se su una piazza come quella di Milano e provincia, dove vi sono frequenti scambi ma in realtà completamente diverse, le uniche attendibili sono quelle a livello locale. - I valori unitari vengono scelti tramite indicatori ponderati in base alle caratteristiche sopra riportate. - La ricerca dei valori avviene attraverso una ricerca di settore ed in particolare ci si riferisce alle pubblicazioni degli organi predisposti dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano. - I valori aggiornati semestralmente vengono infine integrati con gli indici rilevati dagli operatori del settore immobiliare locale. -

“Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate 2° semestre 2022”

Comune di Cambiago – zona centrale B 1

Valore abitazioni economiche in stato conservativo normale

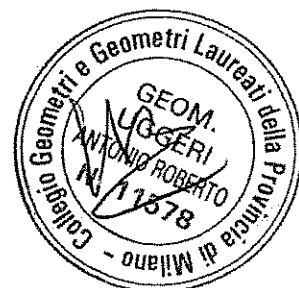
Minimo 1.100/mq. Massimo 1.350/mq.

Le superfici di calcolo vengono considerate in conformità alle consuetudini e le indicazioni di calcolo della raccolta provinciale degli usi della Camera di Commercio di Milano per immobili urbani, le superfici sono al lordo delle pareti perimetrali (articolo 30 lettera C usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano). -

SUPERFICIE LORDA DEI BENI

Durante il sopralluogo sono state rilevate le dimensioni delle varie porzioni di bene che risultano rispettivamente pari a:

Appartamento	92,40 mq.
Balcone	6,80 mq.
Cantina	4,80 mq.
Autorimessa	12,00 mq.



Confrontando le tipologie di superfici con la raccolta degli usi tecnici di Milano per la compravendita di immobili urbani in condominio, ho determinato i coefficienti di ponderazione delle varie porzioni:

Appartamento	mq. 92,40	considerato al 100%	92,40 mq.
Balcone	" 6,80	50%	3,40 mq.
Cantina	" 4,80	25%	1,20 mq.
Autorimessa	" 12,00	70%	8,40 mq.

Da quanto riportato la superficie commerciale dei beni oggetto della stima risulta pari a : 105,40 mq.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore ho applicato il prezzo minimo dell'Agenzia delle Entrate pari ad euro 1.100 al mq. in quanto sia l'appartamento che il condominio, anche se in discreto stato di manutenzione, sono ancora nello stato originario del 1968 e necessitano di interventi di adeguamento e manutenzione degli impianti e delle strutture:

Tutto ciò premesso il valore viene determinato come segue:

Appartamento con pertinenze e box mq. 105,40 x 1.100 = euro 115.940,00

In conclusione per evasione dell'incarico conferitomi, si stima come più probabile valore di mercato dell'appartamento con box e pertinenze oggetto della presente stima l'importo di euro 115,940,00 (eurocentoquindicimilanovecentoquaranta/00)

Allegati: visure ,planimetrie e rilievi fotografici.-

Segrate, 31 ottobre 2023

