

## **Geom. Vasco Giovanni Gatti**

Via Armando Diaz 80, 26866 Sant'Angelo Lodigiano (LO)

Tel / Fax 0371 211330

C.F. GTT VCG 71C08 I274V PARTITA IVA 03370440962

---

### **PERIZIA ESTIMATIVA D'IMMOBILE**

**sito in Milano, via Lodovico il Moro, civ. 105/4**

A seguito di incarico conferitomi dal dottor Giacomo Francesco Acri in qualità di Amministratore di Sostegno della signora Bollinella Anna Antonia, il sottoscritto **Geom. Vasco Giovanni Gatti**, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lodi al n. 403 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lodi al n. 17, ha svolto un sopralluogo a Milano, in Via Lodovico il Moro, civ. 105/4 in data 22 ottobre 2024 allo scopo di effettuare i necessari rilievi, misure e constatazioni, onde procedere successivamente alla valutazione di dette unità immobiliari.

#### **DEFINIZIONI**

Nella presente perizia ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato :

IMMOBILE (di seguito proprietà) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compreso mobili e immateriali.

VALUTAZIONE indica l'attività di indagine, di analisi e di elaborazioni dati condotta.

VALORE DI MERCATO indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il valore di mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- la libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto, senza condizionamenti coercitivi della volontà;
- una ragionevole conoscenza di entrambi i contraenti dei possibili usi e delle caratteristiche della proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato;
- l'ipotesi che la proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

SUPERFICIE COPERTA LORDA indica la superficie dell'immobile comprendendo per intero le murature interne, quelle perimetrali ed il 50% di quelle in confine con altri alloggi.

SUPERFICIE COMMERCIALE indica la superficie posta a calcolo per la determinazione del valore di stima, risultante dalla sommatoria della superficie coperta lorda del bene principale e della superficie lorda di pertinenze ed accessori, considerando quest'ultima come superficie virtuale che sia frazione o percentuale della sua dimensione effettiva.

I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie.

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia estimativa si trova in una zona periferica ad Est di Milano, nello specifico trattasi della zona "RONCHETTO SUL NAVIGLIO" ed è vicina ad attività commerciali, negozi, scuole e spazi verdi.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici e l'abitazione è in una zona circostante le linee della Metropolitana METRO 2 (verde) fermate "Romolo" e "Famagosta", ed alle fermate dell'autobus, risulta altresì ben posizionata rispetto all'autostrada A/7 Milano - Genova.

Via degli Lodovico il Moro è una via a doppio senso di marcia.

Si tratta di una zona con nessuna difficoltà di parcheggio.

**APPARTAMENTO sito in Milano, Via Lodovico il Moro, civ. 105/4 scala B posto al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

#### **Foglio 542 Particella 223 Sub. 33**

categoria A/3 classe 4 vani 4 Z.C. 3 Sup. catastale totale 79,00 mq.  
Sup. catastale escluse aree scoperte 77,00 mq. rendita catastale euro 537,12

#### **CONFINI APPARTAMENTO SUB. 33:**

Nord: cortile comune vano scale e vano ascensore

Est: proprietà di terzi

Ovest: proprietà di terzi e cortile comune

Sud: proprietà di terzi

**CONFINI CANTINA SUB. 33:**

Nord: passaggio comune e proprietà di terzi

Est: passaggio comune e proprietà di terzi

Ovest: proprietà di terzi

Sud: proprietà di terzi

**DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO**

L'unità immobiliare fa parte di un complesso di palazzi popolari con ingresso da Via Lodovico il Moro e edificati all'inizio degli anni Settanta.

L'appartamento è posto al piano secondo.

L'abitazione è composta da un ingresso, un disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera, un ripostiglio ed un servizio igienico, due balconi uno con affaccio verso Nord – Est e l'altro verso Nord - Ovest.

L'immobile ha un discreto riscontro d'aria e luce.

**Superficie coperta lorda****Piano secondo:**

*residenziale: **63,79 mq.***

*balcone lato cucina: **3,78 mq.***

*balcone lato bagno: **3,82 mq.***

**Piano seminterrato:**

*cantina: **23,63 mq.***

**Altezza locali:**

Abitazione piano secondo: 2,98 m.

Cantina piano seminterrato: 3,05 m.

In relazione al grado di finitura si osserva che non presenta caratteristiche particolari.

Condizioni generali di manutenzione e conservazione: appena sufficienti.

Serramenti: vetri singoli, struttura in legno;

Infissi di oscuramento: tapparelle in plastica tranne nel servizio igienico che è in ferro;

Porte interne: non presenti in tutti i locali, quelle presenti sono in legno laccato bianco con vetro;

Porta d'ingresso: porta blindata;

Muri: in gesso coperti con carta da parati;

Pavimenti della superficie interna: piastrelle comuni e parquet solo nella camera;

Pavimenti della superficie esterna: piastrelle comuni.

**Impianti:**

Elettrico: in sufficiente stato di conservazione;

Idro – sanitario: in sufficiente stato di conservazione: boiler acqua calda nel bagno;

Riscaldamento: centralizzato a pavimento, presenza di caldaia a gas per l'acqua calda.

**CONSISTENZA ANALITICA APPARTAMENTO**

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Secondo	Residenziale	Mq. 63,79	1	Mq. 63,79
Secondo	Balconi	Mq. 7,60	0,30	Mq. 2,28
Seminterrato	Cantina	Mq. 26,63	0,25	Mq. 6,65
<b>TOTALE</b>				<b>MQ. 72,72</b>

**VALUTAZIONE**

Dopo un attento esame dei particolari sopra esposti si è tenuto conto dei seguenti fattori estimativi:

- tipologia catastale dell'appartamento (  $A/3 = 1,00$  )
- livello di piano ( appartamento posto al piano secondo con ascensore = 0,94 )
- vetustà ( dal ventunesimo al cinquantesimo anno = 0,84 )
- appartamento esposto su via rumorosa ( coefficiente = 0,96 )
- stato di conservazione e manutenzione ( sufficiente = 0,83 )
- appartamento con vista panoramica ( coefficiente = 0,84 )

- appartamento provvisto di spazio proprio per parcheggio ( coefficiente = 1,15 )
- appartamento posto in zona dotato di mezzi pubblici entro i 300 metri ( coefficiente = 1,00 )

**Appartamento calcolato nel totale della superficie commerciale:**

**Euro 4.400,00** x (1,00 x 0,94 x 0,84 x 0,96 x 0,83 x 0,84 x 1,15 x 1,00) =  
euro 2.674,15 €/Mq. di superficie commerciale

**Euro 2.674,15 x 72,72 Mq. di superficie commerciale = euro 194.464,18**

In base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato è mia opinione che al 21 novembre 2024 il Valore di Mercato dell'immobile stimato sia ragionevolmente espresso come segue:

TOTALE  
per arrotondamento  
**Euro 195.000,00**  
(cento novantacinquemila /00)

In allegato:

- A - estratto di mappa Mappale 223
- B – planimetria catastale appartamento Sub. 33
- C – visura catastale appartamento Sub. 33
- D – documentazione fotografica

OSSERVAZIONI: si precisa che attualmente l'appartamento in visura catastale dell'Agenzia delle Entrate di Milano – TERRITORIO risulta ancora erroneamente intestato al defunto signor BARBIERATO Roberto.

*La presente perizia estimativa che si compone di n. 5 fogli stampati su di un lato e n. 4 allegati (contrassegnati dalle lettere A, B, C e D).*

Il tutto a compimento dell'incarico assegnato.

Sant'Angelo Lod.no (LO), gio. 21 novembre 2024

IL TECNICO

---

Geom. Vasco Giovanni Gatti