



## PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

### UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE E BOX SITE IN MILANO – VIA FRANCESCO ALBANI, 58

#### PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Grandi Andrea, a seguito dell'incarico ricevuto in data 02/10/2023 dall'amministratore di sostegno del sig. \_\_\_\_\_, Avv. \_\_\_\_\_ con studio in Milano alla via Francesco Sforza 19, c.f. \_\_\_\_\_ (previa sua autorizzazione del giudice tutelare R.G. n. 11733/2011), di redigere una perizia di stima giurata, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Milano in via Francesco Albani n°58, espone quanto segue:

Lo scrivente ha effettuato una visita di sopralluogo in data 09.10.2023.

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

#### UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E STATO DELL'AGGLOMERATO URBANO CIRCOSTANTE

Via Albani è ubicata in zona semicentrale della città di Milano, più precisamente nelle vicinanze di piazzale Lotto, zona San Siro con lo stadio e della zona denominata "CITY LIFE", praticamente la zona della vecchia fiera campionaria di Milano.

Tutt'attorno ci sono svariate infrastrutture quali negozi di ogni genere, l'ippodromo di San Siro, lo stadio Allianz Cloud, il centro commerciale Portello, il parco industria Alfa Romeo, l'istituto clinico Sant'Ambrogio e la fermata della metropolitana "Lotto" che conduce in centro a Milano in 5 minuti.

#### DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione di stima fa parte di un condominio degli anni 60 completamente rivestito in klinker e composto da circa n.50 unità abitative con altrettante cantine e autorimesse nei piani interrati, quest'ultime accessibili dalla via Me oria. L'immobile, così come il resto dei fabbricati presenti in zona, è composto da nove piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'accesso all'unità in oggetto avviene da via Albani n.58 e, salendo una scala esterna, si entra in grande e luminoso atrio con pareti parzialmente vetrate ed alcune rivestite con boiserie, con portineria.

#### DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'unità immobiliare a destinazione **ABITAZIONE** è situata al piano quinto e presenta due affacci, uno verso la via Albani e l'altro verso il cortile interno dello stabile. Entrando dall'ingresso si ha

Geom. Grandi Andrea - Via M.L.King,29 – 20045 Lainate (MI)  
cell. 3409875245 - E Mail: [geometragrandiandrea@gmail.com](mailto:geometragrandiandrea@gmail.com)

P.iva 11171330969 – C.F. GRNNDR97H27H264Y

un'ampia visione del luminoso soggiorno con balcone e del disimpegno che spartisce la zona giorno collegando la cucina anch'essa con balcone e il bagno. Un' ulteriore disimpegno collega la zona giorno alla zona notte composta dalle due camere, un bagno e il ripostiglio

Da misurazioni effettuate in loco dal sottoscritto, l'unità immobiliare sita al piano quinto si sviluppa su una superficie lorda di circa 129,00 mq

Le unità immobiliari a destinazione **BOX** sono ubicate al piano interrato e sono accessibili mediante una rampa comune dalla via Meloria. Essi hanno rispettivamente una superficie lorda di 13,00 mq circa.

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

#### **❖ UNITA' AD USO ABITAZIONE**

##### **LOCALI INGRESSO, SOGGIORNO E CAMERE**

- pavimentazione in parquet in listelli (7x60cm) color rovere compreso battiscopa perimetrale
- pareti verticali tinteggiate color bianco per il soggiorno, verde acqua per la camera 1 e color pesca per la camera 2
- balcone soggiorno in mattonelline di ceramica decorata tipiche degli anni 60

##### **LOCALI BAGNO E CUCINA**

- pavimentazione in piastrelle di gres (15x30cm) color marrone per il locale cucina e azzurre per il bagno
- pareti verticali rivestite a tutta altezza ad H 2,90 m, il bagno con piastrelle in ceramica decorata color blu (15x30cm), la cucina con piastrelle in ceramica color bianco (15x15cm)
- sanitari in ceramica dolomite (dell'epoca) bianca: lavabo, wc, bidet e vasca con rubinetteria standard

##### **LOCALI DISIMPEGNO**

- pavimentazione in marmo lucido compreso battiscopa perimetrale
- pareti verticali tinteggiate color bianco

##### **LOCALE BAGNO**

- pavimentazione in piastrelle di gres (33x33cm) color marrone
- pareti verticali del bagno rivestite fino ad H 2,10 m con piastrelle in ceramica color rosino
- sanitari in ceramica dolomite (dell'epoca) bianca: 2 lavabi, wc e bidet

Per quanto riguarda i serramenti: la porta d'ingresso è in legno non blindata ma con doppia serratura di sicurezza, le porte interne sono in legno tamburato cieche e le finestre sono in legno di pino di Svezia a vetro singolo, dotati di tapparelle anch'esse in legno. La cinghia di avvolgimento delle tapparelle è nascosta da cornici in legno.

Il riscaldamento è centralizzato a gas metano e i radiatori sono in ghisa dotati di valvole termostatiche e di contagradi. È presente un impianto di condizionamento che conta un'unità

esterna posizionata sul balcone del soggiorno e uno split posizionato in soggiorno, in ognuna delle camere è presente un ventilatore a soffitto.

L'impianto elettrico è sotto traccia, dotato di citofono, salvavita e il contatore esterno posizionato nel disimpegno verso la cucina.

L'alloggio è da considerarsi in discreto stato di conservazione generale.

#### ❖ UNITA' AD USO BOX

I box hanno un'altezza di 2,30 m e sono dotati di basculante manuale in lamiera preverniciata e pavimento in mattonelle di Klinker rosso

#### **DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

L'unità immobiliare ad uso abitazione è allibrata c/o Catasto Edilizio Urbano di Milano come segue:

- Foglio 257 Mappale 145 Subalterno 15 – via Francesco Albani 58 – piano S1-5 – categoria A02 – classe 5 – Vani 6 – RC € 1239,50

Le unità immobiliari ad uso box sono allibrate c/o il Catasto Edilizio Urbano di Milano come segue:

- Foglio 257 Mappale 6 Subalterno 62 – via Meloria 3/A – piano S1 – categoria C06 – classe 7 – Cons. 13 m<sup>2</sup> – RC € 127,56
- Foglio 257 Mappale 6 Subalterno 88 – via Meloria 3/A – piano S1 – categoria C06 – classe 7 – Cons. 13 m<sup>2</sup> – RC € 127,56

#### **DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Gli immobili risultano attualmente intestati al sig. \_\_\_\_\_ per

una quota di 1/1.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Lo stato dei luoghi risulta conforme dalla rappresentazione delle schede catastali datate 08.09.1969 per l'appartamento e per i box,

La costruzione del complesso immobiliare comprendente le unità immobiliari in oggetto è avvenuta in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal comune di Milano in data 19.12.1967 al n. 124566/2265/1967

#### **CRITERIO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PER COMPARAZIONE**

Data la peculiarità degli immobili in oggetto che, ben si prestano all'individuazione di un mercato di riferimento per beni di natura similari e tenuto in debita considerazione gli aspetti qui elencati:

- la posizione dove sono ubicati
- le caratteristiche di finitura
- lo stato di conservazione
- la superficie commerciale delle unità e delle pertinenze
- la situazione attuale del mercato immobiliare
- i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento

si ritiene di procedere al criterio di valutazione basato sulla comparazione dei valori di mercato.

Geom. Grandi Andrea - Via M.L.King,29 – 20045 Lainate (MI)  
cell. 3409875245 - E Mail: [geometragrandiandrea@gmail.com](mailto:geometragrandiandrea@gmail.com)

P.iva 11171330969 – C.F. GRNDR97H27H264Y

<b>Descrizione</b>	<b>Sup.Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup Comm.</b>
Unità principale (piano S1-5)	126 mq	100%	126 mq
balconi	12 mq	25%	3 mq
cantina	6 mq	50%	3 mq
<b>Superficie commerciale totale:</b>			<b>132 mq</b>

<b>Valori di mercato rilevati</b>	<b>Valore</b>
Valore minimo Agenzia Entrate (2° semestre 2022)	€ 4.000,00
Valore massimo Agenzia Entrate (2° semestre 2022)	€ 5.400,00
Valore medio compravendite ultimi 3 mesi (immobiliare.it)	€ 5.000,00
Valore medio compravendite ultimi 3 mesi (idealista.it)	€ 4.800,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq:</b>	<b>€ 4.800,00</b>

#### **VALUTAZIONE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI**

Considerando che, il mercato immobiliare in zona, per immobili di medesima destinazione d'uso aventi caratteristiche simili, liberi, si attesta su un valore medio precedentemente calcolato pari a €/mq 4.800,00, richiamate tutte le considerazioni sopra esposte, esperite le opportune indagini conoscitive in loco, si ritiene di essere nel giusto attribuendo il seguente valore commerciale:

**APPARTAMENTO (sub 15) – Buono stato di manutenzione**  
Mq 132,00 x €/mq 4.800,00 = **€ 633.600,00**  
(seicentotrentatremilaseicento/00)

**BOX (sub 62) – sup. commerciale 13 mq – Sufficiente stato di manutenzione.**  
(quarantacinquemila/00) **€. 45.000,00**

**BOX (sub 88) – sup. commerciale 13 mq – Sufficiente stato di manutenzione.**  
(quarantacinquemila/00) **€. 45.000,00**

#### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto **Geom. Andrea Grandi** con studio in Lainate, (MI) – Via M.L.King 29, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 11756, dopo attenta indagine,

## DICHIARA

Che, all'attualità, il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è pari a:

€ 633.600,00 + € 45.000 + € 45.000 =

€. 723.600,00

**(euro settecentoventitremilaseicento/00)**

Ritenendo di aver esaurito il mandato affidato, lo scrivente attesta quanto sopra secondo scienza e coscienza.

Milano 13 ottobre 2023

**Geom. Grandi Andrea**



*Andrea Grandi*

Allegati:

- n. 3 planimetrie catastali in scala 1: 100 (ALLEGATI A)
- visure catastali nceu (ALLEGATO B)
- Rilievo fotografico (ALLEGATO C)

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/00  
00016379 06100281E WDHK0001  
02192283 18/10/2023 10:54:27  
4578-00011 AD8E106073C9FAGF  
IDENTIFICATIVO : 01230131063141



Geom. Grandi Andrea - Via M.L.King,29 – 20045 Lainate (MI)  
cell. 3409875245 - E Mail: [geometragrandiandrea@gmail.com](mailto:geometragrandiandrea@gmail.com)  
P.iva 11171330969 – C.F. GRNNDR97H27H264Y



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

### Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2023 e questo giorno 16 del mese di Ottobre, nella Cancelleria dell'istituto Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor Andrea Grandi nato a Rho

il 27 / 06 / 1997, residente in Lainate prov. ( MI )

in via M.L.King 29, identificato con documento carta d'identità

n° AY8758213 rilasciato da Comune di Lainate il 12 / 07 / 2018

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 13 / 10 / 2023 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi di legge<sup>1</sup> il componente 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 FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
dr.ssa Anna PRATICO<sup>1</sup>

Il dichiarante

#### NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

<sup>1</sup> Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.