



**PERIZIA STRAGIUDIZIALE DI STIMA  
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'**

\* \* \* \* \*

La sottoscritta Monica Correggi, architetto libero professionista, con studio in Milano Via delle Forze Armate n. 391, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 7684 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9499, ad espletamento dell'incarico ricevuto dall'Avv. Paola Bruni, Amministratore di Sostegno della signora **[REDACTED]** per la redazione di una relazione di stima finalizzata alla determinazione del valore della piena proprietà dell'appartamento con cantina in Comune di Milano (MI) Via Taormina n. 27 di proprietà delle signore **[REDACTED]** e **[REDACTED]** esaminati i documenti recuperati, effettuato sopralluogo in data 21 maggio 2024 alla presenza dell'Avv. Paola Bruni ADS, eseguite le indagini di mercato e consultate le fonti istituzionali con i valori immobiliari dichiarati, rassegna la seguente relazione.

\* \* \* \* \*

**1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via Taormina n. 27: appartamento ad uso abitazione al piano terzo di tre locali più servizi, composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, due camere, ripostiglio e servizio igienico oltre a vano di cantina di pertinenza al piano seminterrato; il tutto con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero stabile ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e della superficie commerciale di 81 mq. Si fa presente che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina.

**2. Identificazione catastale – coerenze – conformità catastale**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

fg. 190 – mapp. 37 – sub. 15 – Via Taormina n. 27 p. 3/S1 – z.c. 2 - cat. A/4 – cl. 4 – cons. 5,5 vani – sup. catastale 81 mq - rendita € 553,90



in forza di variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze, da nord-est in senso orario con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- appartamento piano terzo: dapprima unità di terzi indi cortile comune, altra unità di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, ancora cortile comune infine e, per chiudere, ancora unità di terzi;
- cantina piano seminterrato: dapprima cantina di terzi indi corridoio comune, altra cantina di terzi, terrapieno infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

La sottoscritta dichiara che lo stato dei luoghi dell'appartamento visionato in sede di sopralluogo, in data 21/05/2024, risulta conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata il 13/11/1953 (ultima scheda in atti) fatto salvo per la traslazione del tavolato tra la cucina ed il soggiorno e l'apertura di una porta di accesso al locale cucina dall'ingresso. La cucina risulta larga circa 2,34 m, sulla scheda era rappresentata come un cucinino largo 1,20 m ed accessibile dal soggiorno.

### 3. Provenienza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta di piena proprietà delle signore Giaretta Maria Elisabetta e Santacatterina Eddie in forza di atto di compravendita del 15/05/1981 rep. n. 13108 Notaio Margherita di Milano. Documento non ricevuto in copia, dati desunti dalla visura catastale.

### 4. Ubicazione ed accessibilità:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte del condominio con accesso dal civico 27 di Via Taormina in zona semicentrale nord della città di Milano, compresa tra la circonvallazione esterna di Viale Marche, Viale Zara e Via Valassina, in prossimità di Piazzale Maciachini; zona dotata di tutte le infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza. Il condominio, dotato di portineria, è composto da tre corpi di fabbrica di quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato con tipologia in linea, eretti perpendicolarmente alla pubblica strada. Il contesto presenta edifici residenziali costruiti a far data dagli anni '50 con tipologia in linea o a torre con giardini condominiali. Via Taormina, a senso unico, collega Piazza Caserta a Via Murat. I negozi al dettaglio più

vicini sono ubicati ai piani terreni dei fabbricati edificati in fregio a Via Murat. La zona è ben accessibile da arterie stradali primarie quali la circonvallazione esterna di Viale Marche e la Tangenziale Ovest a circa 4,5 chilometri la cui uscita di "Cormano" è collegata da Via Enrico Fermi/Viale Rubicone ed è ben servita dai mezzi pubblici di superficie (fermata linee 55 e 166 in Via Murat a circa 80 m e linea tram 4 in Via Valassina a 280 m) e dalla metropolitana, la cui fermata di "Maciachini" della Linea 3 dista circa 650 metri e quella di "Istria" della Linea 5 dista circa 550 metri.

#### **5. Caratteristiche dell'edificio**

Il fabbricato di quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato, risalente al 1950 circa, è stato edificato con ricorso a tecniche edilizie e materiali tradizionali, quali: struttura portante in cemento armato gettato in opera, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio, tamponamenti in muratura di laterizio rivestita esternamente con intonaco tinteggiato, serramenti esterni in legno verniciato con vetri semplici ed avvolgibili esterni in legno verniciato, zoccolatura dell'edificio in cemento bocciardato.

#### **6. Caratteristiche del bene**

L'appartamento, oggetto di un incendio nel 2013 che ha devastato la camera posta a nord-est, la zona d'ingresso del disimpegno e della cucina, risulta:

- dotato di doppia esposizione con i locali soggiorno e cucina orientati ad ovest sul cortile comune, le camere ed il servizio igienico orientati ad est sempre verso il cortile comune;
- rifinito internamente con materiali e finiture correnti, quali: pavimenti in marmette di cemento; porte interne in legno verniciato con inserti in vetro; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con la maggior parte dell'intonaco dei soffitti e delle pareti deteriorato con il distacco della pittura; rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno con piastrelle di ceramica; serramenti in profilati di alluminio con doppi vetri ed avvolgibili in PVC (il locale incendiato risulta privo del serramento); porta d'ingresso blindata;
- dotato di impianti primari ormai obsoleti, da sostituire e da adeguare alla normativa vigente:

impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte con fili esterni; impianto idricosanitario con sanitari deteriorati dal tempo e dall'incuria (sono presenti vasca a sedile, lavabo, vaso e bidet); acqua calda prodotta da due boiler elettrici (uno posto in cucina e l'altro in bagno); impianto gas; impianto di riscaldamento condominiale con caloriferi;

- avente altezza pari a 2,80 m;
- riversante internamente in pessimo stato d'uso e conservazione a causa dei danni subiti dall'incendio del 2023 e bisognoso di un intervento di manutenzione finalizzato alla rimozione del materiale accatastato all'interno dei locali, alla pulizia degli ambienti ed al rifacimento degli impianti (elettrico, gas ed idrico sanitario) e delle finiture (pavimenti, rivestimenti e porte interne), alla sostituzione del serramento nella camera a nord-est, all'imbiancatura dei plafoni e delle pareti.

#### **7. Consistenza**

La superficie commerciale è stata calcolata sulla planimetria catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, considerando l'intera superficie lorda dei locali principali compresi i tavolati divisorii, i muri perimetrali di tamponamento misurati al 100% ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari) e le superfici delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna ai sensi della Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998.

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>mq</b>
appartamento p. 3°	78,00	100%	78,00
balcone p. 3°	3,00	50%	1,50
cantina p. int.	6,00	25%	1,50
<b>Totale</b>			<b>81,00</b>

#### **8. Valutazione e scopo della stima**

Obiettivo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato della piena proprietà,



identificabile, secondo l'International Valuation Standards, "nel più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1.3.1)".

#### Procedimento estimativo

La sottoscritta, visto lo stato di degrado dell'unità immobiliare che necessita di un intervento generale di manutenzione per ripristinare i requisiti per l'abitabilità, ha proceduto alla stima del valore unitario di mercato della piena proprietà detraendo dalla media dei prezzi delle compravendite registrate nell'ultimo anno, per appartamenti in un raggio di 200 metri dal bene da valutare, il costo di ristrutturazione.

Nel portale dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca Dati "Consultazione valori immobiliari dichiarati" pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, in un raggio di 200 metri dall'unità da valutare, da marzo 2023 a marzo 2024 (ultimo mese inserito nella banca dati), risultano registrate trentuno compravendite, che - tolte due compravendite che riportano una valutazione unitaria molto bassa, pari a 1.012,00 €/mq, presumibilmente derivante da una vendita in una procedura esecutiva ed un valore unitario errato, pari a 20.714,00 €/mq, in quanto nella compilazione dei dati non è stata inserita la superficie dell'appartamento ma solo del box autorimessa - portano ad un valore unitario medio pari a € 3.480,00/mq in Cifra Tonda. I prezzi unitari variano da 1.967,00 €/mq a 5.118,00 €/mq in funzione dello stato manutentivo, del piano e delle caratteristiche distributive delle unità immobiliari.

Si stima il costo di ristrutturazione in 1.540,00 €/mq in cifra tonda come si evince dal prezzario "Prezzi - Tipologie immobili", edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile nell'anno 2024, dove, a pagina 46, il "Costo di ristrutturazione di un edificio residenziale in area centrale" viene indicato in 1.543,00 €/mq.

Ne consegue che il valore unitario stimato, da assegnare all'unità oggetto di valutazione, risulta essere pari a € 1.940,00/mq dato da: € 3.480,00/mq (pari al prezzo unitario medio di vendita degli

appartamenti derivante dalle compravendite registrate) meno € 1.543,00/mq (costo di ristrutturazione da prezzario DEI).

**Valore di mercato della piena proprietà**

**Stima del più probabile corrente valore di mercato della piena proprietà:**

$$81 \text{ mq} \times 1.940,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 157.140,00 = \text{€ } 157.0000,00 \text{ in Cifra Tonda}$$

**Stima del più probabile corrente valore di mercato della quota indivisa di ½ della piena proprietà in capo alla signora Giarretta Maria Elisabetta:**

$$\text{€ } 157.000,00 / 2 = \text{€ } 78.500,00 = \text{€ } 78.000,00 \text{ in Cifra Tonda}$$

\* \* \* \* \*

La valutazione sopra espressa viene esposta con l'avvertenza che:

1. la stima deve intendersi per immobile libero da persone e cose nonché riferita e limitata all'epoca della presente relazione ed indipendente da eventuali ipoteche e/o gravami non emersi in sede di sopralluogo (elementi questi ultimi che potrebbero giocare per una cifra diversa da quella di stima sopraindicata) essendosi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale come pure può non corrispondere al prezzo richiesto in caso di compravendita del bene in quanto quest'ultimo dipende fortemente da situazioni soggettive delle singole parti contraenti;
2. la sottoscritta dichiara l'insussistenza di conflitti d'interesse sia verso il committente sia verso eventuali soggetti terzi interessati;
3. il rapporto di stima si basa sulla sottoelencata documentazione in parte fornita dall'Avv. Bruni, Amministratrice di Sostegno della proprietaria, ed in parte prelevata in proprio: planimetria e visura catastali;
4. la sottoscritta ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
5. la sottoscritta è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

\* \* \* \* \*

Con quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di avere assolto all'incarico conferitole, certa di essersi

espressa in modo intellegibile e di averlo svolto con la massima obiettività.

Milano, lì 16 luglio 2024.

In fede

(Arch. Monica Correggi)

*Monica Correggi*



**Documentazione allegata**

- All. 1: n. 22 fotografie scattate in sede di sopralluogo in data 21/07/2024;
- All. 2: planimetria catastale presentata il 13/11/1953 (ultima in atti);
- All. 3: visura storica catastale per immobile del 6/05/2024;
- All. 4: cartografia di zona e vista aerea;
- All. 5: documenti valutazione:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2023 per la zona D36 – Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo ove è ubicata Via Taormina,
  - tabella valori dichiarati derivanti delle compravendite registrate dall'OMI da marzo 2023 a marzo 2024 in un raggio di 200 metri da Via Taormina civ, 24.