

PERIZIA ESTIMATIVA

(ART. 5 R.D. 09/10/1922 N. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000)

Il sottoscritto Geom. Marco William Ajelli, nato a Milano (MI) il 03/07/1975, con studio in Milano (MI), C.F. JLL MCW 75L03 F205B, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 9812, è stato incaricato di redigere una relazione tecnica, al fine di accertare il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si tratta, dall'Avv. Laura Ciavarella nata a Corsico (MI) il 18 / 06 / 1966, C.F. CVR LRA 66H58 D045G, residente nel Comune di Corsico (MI), in Via Roma al civ. 6, in qualità di Amministratrice di Sostegno, con nomina del Tribunale di Milano n. Cronol. 18426/2023 RG n. 10262/2010 del 17/10/2023, della Sig.ra Maria Festa, proprietaria degli immobili.

Il mandato conferito allo scrivente si limita solo ad un giudizio sul più probabile valore di mercato del bene alla data della presentazione.

Il sottoscritto, eseguiti i rilievi ed accertamenti del caso, il sopralluogo, le indagini catastali e tecniche urbanistiche, espone quanto segue:

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

UNITA' IMMOBILIARI SITE IN: Corsico (MI), Via Guglielmo Oberdan al civ. 20

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Corsico (MI), gli immobili oggetto della presente perizia sono così censiti:

Foglio **17** – particella **58** – subalterno **701** – categoria "**A/3**" - classe "2[^]" – consistenza "7 vani" – superficie catastale "155 mq totale escluse aree scoperte 142 mq" – rendita € **524,20** – piano T-1-2-S1

Foglio **17** – particella **58** – subalterno **702** – categoria "**C/6**" - classe "5[^]" – consistenza "17 mq" – superficie catastale "22 mq" – rendita € **52,68** – piano T

PROPRIETA', PROVENIENZA E ALTRI ATTI

Gli immobili in oggetto sono stati oggetto dei seguenti titoli/passaggi di proprietà:

- atto d'acquisto stipulato dal Dott. Augeri Emanuele a favore dei Sig.ri Facchetti Paolo e Festa Maria e contro i Sig.ri Festa Giovanni, Festa Luigi, Festa Luigia, Festa Angela, Festa Edoardo, Festa Elena e Nizzoli Maria in data 15/09/1961 rep. n. 21.738 rac. n. 5.577, registrato a Desio (MI) il 21/09/1961 al n. 858, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 3 il 30/09/1961 registro generale n. 44.702 registro particolare n. 36.081;
- Dichiarazione di successione in morte del Sig. Festa Giovanni, deceduto a Corsico il 28/11/1967, registrata a Milano il 28/03/1968 al n. 542 vol. n. 1.251, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 3 il 02/09/1968 registro generale n. 53.684 registro particolare n. 40.231;
- atto d'acquisto stipulato dal Dott. Malberti Claudio a favore dei Sig.ri Facchetti Paolino Mario e Festa Maria e contro il Sig. Festa Venusto in data 10/02/1992 rep. n. 58.296, registrato a Milano il 27/02/1992 al n. 4.860 serie 2V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 10/03/1992 registro generale n. 23.309 registro particolare n. 17.417;
- dichiarazione di successione testamentaria (Pubblicazione testamento Dott. Malberti Claudio in data 11/06/2002 rep. n. 74.785 rac. n. 11.918) in morte del Sig. Facchetti Paolino Mario, deceduto a Corsico il 27/04/2002, registrata a Milano il 17/10/2002 al n. 2.011, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 14/10/2009 registro generale n. 136.493 registro particolare n. 86.309.

REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

	Il fabbricato oggetto di perizia è destinato nel vigente Piano di Governo del Territorio	
	del Comune di Corsico (MI) come segue:	
	PdR TAV.07.01 Piano delle Regole – Tessuto urbano consolidato residenziale a me-	
	dia densità – TUCr2	
	PdR TAV.03.01 Aree e immobili vincolati - Nessun vincolo	
	DdP TAV.R07.02 Carta della sensibilità paesaggistica - Classe di sensibilità paesag-	
	gistica alta	
	Dalle verifiche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, risultano:	
	- Concessione Edilizia n. 20/1929 prot. n. 2569 del 18/10/1929;	
	- Licenza di Abitabilità del 12/05/1930;	
	- Concessione edilizia n. 118/1963 prot. n. 1427 del 17/09/1963;	
	- Concessione edilizia n. 10/1972 prot. n. 2101 del 18/02/1972;	
	- Concessione edilizia n. 40/1972 prot. n. 6455 del 28/04/1972;	
	- Concessione edilizia n. 50/1972 prot. n. 5334 del 24/05/1972;	
	- Autorizzazione edilizia n. 5/1985 prot. n. 23722 del 15/01/1985;	
	- Permesso di costruire n. 300/2024 prot. 34097 del 24/10/2024 (in attesa di ritiro)	
	Dalle verifiche effettuate presso il Catasto, risultano:	
	- scheda catastale fg. 17 mapp. 58 sub. 1 mapp. 59 sub. 1 - Prot. n. 145 del	
	29/11/1939;	
	- scheda catastale fg. 17 mapp. 58 sub. 1 mapp. 59 sub. 2 - Prot. n. 144 del	
	29/11/1939;	
	- scheda catastale fg. 17 mapp. 59 sub. 3 - Prot. n. 50052 del 14/05/1986;	
	- Do.C.Fa. presentato per “ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni	
	– frazionamento e fusione” protocollo n. MI 0477303 del 09/10/2024.	

DESCRIZIONE IMMOBILE

Gli immobili oggetto di perizia sono una villetta che si sviluppa su 2 piani fuori terra più sottotetto e piano interrato, compreso il cortile e il box/ripostiglio staccato dall'immobile principale, in Via Guglielmo Oberdan al civ. 20 a Corsico (MI).

La villetta è parte di un complesso residenziale cosiddetto a schiera, con più unità abitative collegate tra loro lateralmente, in particolare l'unità oggetto di perizia è stata realizzata con l'unità sul lato sud-est, l'immobile presenta infatti caratteristiche omogenee, così come negli immobili dell'isolato si individuano le medesime tipologie edilizie.

L'immobile, circondato su tre lati dal cortile di proprietà, confina a sud-ovest con via Guglielmo Oberdan dove ha gli accessi, carraio e pedonale, a sud-est l'immobile è in aderenza all'edificio di cui sopra e per i restanti lati confina con cortili di altre proprietà.

L'immobile principale è così composto:

- piano terra: ingresso, scala di collegamento con i piani primo e interrato, cucina, soggiorno e bagno con disimpegno e secondo ingresso;
- piano primo: scala di collegamento, lavanderia e n. 2 camere;
- piano sottotetto: si accede da una botola dal piano sottostante, unico locale s.p.p.;
- piano interrato: scala che proviene dal piano terra, piccolo deposito sottoscala e due locali cantina s.p.p..

Oltre all'edificio principale, nell'ampio cortile di proprietà, di cui una parte destinata ad orto, è presente un locale adibito a ricovero auto/box, realizzato in un secondo momento rispetto all'abitazione, che date le dimensioni, ad oggi non può essere adibito alla funzione per cui è stato autorizzato inizialmente, ma resta un ripostiglio esterno.

L'immobile presenta un evidente stato di degrado, sono presenti infiltrazioni importanti

	che portano anche alla formazione di muffe in diverse aree interne ed esterne, le facciate risentono di questa situazione e si evidenziano aree molto ammalorate, con efflorescenze e rigonfiamenti, soprattutto in corrispondenza del bagno al piano terra.	
	Come per tutto l'immobile, anche per la copertura, è evidente la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel corso del tempo e l'immobile ha un aspetto complessivamente trascurato.	
	I serramenti sono in pvc e alluminio con persiane anch'esse in alluminio, solo nella finestra del bagno si trova una tapparella.	
	Le pareti sono semplicemente intonacate e tinteggiate in tutti i locali eccetto che per bagno, lavanderia e una porzione di cucina dove sono piastrellate.	
	I pavimenti interni sono rivestiti in piastrelle di grés porcellanato nei locali destinati alla residenza e lasciati in battuto di cemento nei locali cantina e sottotetto, in quest'ultimo caso anche le pareti sono lasciate al rustico.	
	Gli impianti, elettrico e idraulico, sono obsoleti e privi di certificazione degli impianti.	
	Il box esterno rispecchia lo stato manutentivo non buono dell'immobile principale, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono piastrellate e i serramenti in ferro.	
	COMMERCIALIZZABILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE	
	Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Corsico (MI), in Via Guglielmo Oberdan al civ. 20, una zona residenziale sul limitare dell'area centrale a nord-ovest del paese.	
	Le caratteristiche dell'immobile potrebbero risultare abbastanza appetibili e interessanti sotto il profilo commerciale, essendo a due passi dai mezzi di superficie (bus/treno) per raggiungere in pochi minuti il centro di Milano.	
	VALORE DI STIMA	

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è quello sintetico comparativo, basato sul "Borsino Immobiliare" e su un'indagine di mercato in zona, con assunzione di informazioni presso siti specializzati.

Si è deciso di considerare il valore più alto per un edificio in buone condizioni e di sottrarre a questo il valore per i lavori di ristrutturazione necessari per la sistemazione dell'immobile, ipotizzati con indicazione di valori medi.

STIMA DEL VALORE ALLA DATA DI DICEMBRE 2024

La superficie commerciale degli immobili è stata ottenuta dalla somma delle superfici dei locali, al lordo di quella occupata dai muri interni, di quella occupata dai muri perimetrali e di metà superficie occupata dai muri di confine o in comune con terzi.

Il calcolo delle superfici è stato determinato con rilievo dell'unità.

I locali principali vengono considerati al 100% (105 mq), vengono considerati al 25% i locali cantina (25% di 51 mq) e al 10% il locale sottotetto (10% di 53 mq), il cortile si considera al 10% per una superficie pari ai vani principali (10% di 105 mq) e l'eccedenza considerata la 5% (5% di 131 mq (236 mq – 105 mq)) e infine si considera al 35% il box/ripostiglio (35% di 22 mq). Di conseguenza la superficie commerciale degli immobili è:

- 105 mq al 100 % = 105 mq
- 51 mq al 25% = 12,75 Mq
- 53 mq al 10 % = 5,30 mq
- 105 mq al 10% + 131 mq al 5% = 17,05 mq
- 22 mq al 35% = 7,70 mq

Con un totale di $(105+12,75+5,30+17,05+7,70) = 147,80 \text{ mq} > \mathbf{148,00}$

Per le abitazioni di questa tipologia, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari

dell'Agenzia delle Entrate, così come il Borsino Immobiliare zona Comune di Corsico (MI), propongono una fascia di prezzo dai 2.130 €/mq ai 2.730 €/mq. Nonostante l'immobile risulti in cattivo stato manutentivo, per quanto sopra specificato si ritiene di utilizzare il valore massimo, ovvero circa 2.730 €/mq.

$$2.730,00 \text{ €/mq} \times 148,00 \text{ mq} = \mathbf{404.040,00 \text{ €}}$$

Considerando per i lavori necessari alla ristrutturazione interna un valore medio di circa 1.600,00 €/mq, per sistemazione piano cantina e box un valore medio di circa 250,00 €/mq, per il ponteggio un valore medio di circa 35,00 €/mq, per il rifacimento delle facciate un valore medio di circa 80,00 €/mq, per il rifacimento della copertura un valore medio di circa 220,00 €/mq e per la sistemazione del cortile un valore medio di circa 60,00 €/mq, si ottiene:

- Opere interne abitazione 105,00 mq x 1.600,00 € = 168.000,00 €
- Opere interne cantina/box 75,00 mq x 250,00 € = 18.750,00 €
- Ponteggio 191,00 mq x 35,00 € = 6.685,00 €
- Facciate 191,00 mq x 80,00 € = 15.280,00 €
- Copertura 63,00 mq x 220,00 € = 13.860,00 €
- Cortile 236,00 mq x 60,00 € = 14.160,00 €

$$\text{Totale opere ristrutturazione: } 168.000,00 + 18.750 + 6.685,00 + 15.280,00 + 13.860,00 + 14.160,00 = \mathbf{236.735,00 \text{ €}}$$

Alla cifra delle opere va aggiunta una quota pari al 10% (più imposte) per oneri tecnici, ovvero circa **€ 30.000,00**

Ne consegue che più probabile valore di mercato dell'immobile perciò è:

$$404.040,00 \text{ €} - 236.735,00 \text{ €} - 30.000,00 \text{ €} = 137.305,00 \text{ €} > \mathbf{135.000,00 \text{ €}}$$
