

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



RELAZIONE ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Appartamento sito in via Bolla, 16 – scala E – interno 77 - MILANO (MI)

Posto auto sito in via Bolla, 14 – interno 77 – MILANO (MI)

La sottoscritta Lucia Marina Storari nata a Milano il 26/06/1965, con studio in Milano, Via Venini 39, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Milano al n° 6458, a seguito dell'incarico ricevuto ed al sopralluogo effettuato con il presente rapporto attesta quanto segue:

1. LOCALITA'

Milano, metropoli del Nord Italia e capoluogo della regione Lombardia, è il secondo Comune più popoloso d'Italia (conta più di 1.350.000 abitanti ed ha un'estensione di circa 180 km quadrati). Il tessuto urbano è caratterizzato da tre anelli viari concentrici detti circonvallazioni e dalla presenza dei Navigli (canali artificiali). Seppur l'aeroporto di Linate sia il city airport della città (collegato al centro con la linea metropolitana blu M4), l'ubicazione dell'immobile stimato si trova in posizione favorevole rispetto all'asse viario che conduce all'aeroporto internazionale Malpensa da cui dista 43 km.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione: L'immobile trovasi in via Bolla, a Nord-Ovest di Milano, a circa 9,5 km dal centro città; è una strada prossima al cimitero Maggiore, alla via Gallarate e poco distante dalla E64 che collega Torino a Brescia.

Il polo espositivo Rho - Fiera dista circa 5,5 km mentre il parco pubblico "Il bosco in città" è a poco più di 2 km, così come il parco pubblico Cascina Merlata.

La zona, lottizzata ed edificata negli anni '80, ha una destinazione prevalentemente residenziale: è caratterizzata da edifici a torre, alcuni realizzati in edilizia convenzionata.

La tipologia ricorrente è quella del condominio multipiano, di disegno semplice, circondato da aree verdi private e pubbliche.

L'urbanizzazione primaria e secondaria è completa ma scomoda risulta la rete di distribuzione commerciale e il servizio di trasporto pubblico. Sono totalmente assenti i negozi di quartiere e il centro commerciale più vicino si trova a 1 km di distanza (raggiungibile fortunatamente anche tramite percorsi verdeggianti pedonali e ciclabili). I mezzi di trasporto di zona sono le linee 528 e 69 degli autobus che conducono rispettivamente alla fermata Pero della metropolitana e in viale Certosa. E' invece "Bonola" la stazione della linea metropolitana rossa M1, più comoda perché raggiungibile a piedi in circa 15 minuti.

Il quartiere è caratterizzato dal parco urbano detto proprio di via Bolla (progettato da un paesaggista di fama internazionale) e dalle opere di street art che connotano, in modo suggestivo, alcune enormi facciate cieche.

Consistenza: l'appartamento fa parte di un complesso denominato "CONDOMINIO TORRAZZA" costituito da sei corpi scala per un totale di circa 110 appartamenti. E' sito al piano settimo di nove (ottavo fuori terra), ed è costituito da un corridoio di ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, tre camere, due bagni ciechi e un balcone - oltre cantina e posto auto coperto, entrambi ubicati a piano terra.

Lucia Marina Storari

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO al piano T-7 censito al N.C.E.U. al Foglio 119 – particella 263 – sub. 101 – categoria A3 – classe 4 - consistenza 6,5 vani; superficie catastale totale mq 98; rendita: € 872,81

Confini (in senso orario): a Nord proprietà di terzi, a Est pianerottolo condominiale, vano scala e cortile, a Sud proprietà di terzi, a Ovest cortile comune.

Esposizione: molto buona: cucina, soggiorno e una camera a Ovest, due camere a Est.

Situazione locativa: occupato ed arredato.

POSTO AUTO al piano T censito al N.C.E.U. – Foglio 119 – particella 262 – sub. 65 – categoria C/6 – classe 9 – consistenza mq 11 – rendita catastale € 87,49

Confini (in senso orario): a Nord, Est e Sud proprietà di terzi, a Ovest corsello di manovra

Situazione locativa: libero.

4. DATI URBANISTICI – EDILIZI

Fabbricato costruito con LICENZA EDILIZIA n° 1776 del 9 luglio 1980 (atti n° 59484/2598/80) e in attuazione di un programma di edilizia residenziale pubblica **con convenzione per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie dell'area** su cui insiste il complesso.

5. TITOLI DI PROPRIETA'

I beni risultano pervenire al sig. [redacted] per successione, causa morte del [redacted] il 03/02/2014 e [redacted] che acquistarono con atto a firma del Notaio Luigi Augusto Miserocchi il 5 dicembre 2006 (repertorio 86.598 – raccolta 14.675 – registrato a Milano/1, il 11/12/2006 n° 19247 serie 1T) da ALER Milano (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale).

6. SOMMARIE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fabbricato residenziale ad ELLE composto da 6 scale interne ognuna delle quali conta dai 16 ai 18 appartamenti distribuiti su 9 piani.

I posti auto sono coperti da tre tetti piani seminati a prato, sostenuti da pilotis .

DESCRIZIONE	MATERIALI DI FINITURA
STRUTTURE	pilastrini e travi in C.A.; muratura perimetrale di tamponamento in laterizio – divisori interni in forati
FACCIATA	Complessivamente di disegno semplice e armonico. Intonaco tinteggiato in color rosso mattone, zoccolatura e pavimento in corrispondenza dei portoncini di accesso alle scale in piastrelle di gres color beige. Serramenti in alluminio con davanzali in serizzo; sotto gronda e sotto balconi intonacati e tinteggiati in colore bianco; pluviali esterni a vista
BALCONI	Parapetti in muratura tinteggiati color grigio
PARTI COMUNI	Privi di barriere architettoniche. Portoncino di accesso alle scale in alluminio di colore grigio e doppio vetro; cancello pedonale su strada e recinzione in grigliati di ferro zincato. Cancelli dei passi carrai in ferro zincato di disegno semplice. Vialetti di accesso alle scale e corselli in autobloccanti. Accesso da strada con rampa pedonale in battuta di cemento antiscivolo. Corpi scala con gradini in cemento liscio; parapetto e corrimano in ferro verniciato di disegno semplice; pareti a buccia d'arancia tinteggiate in colore bianco. Ascensore a norma per i disabili.
GIARDINO	Piantumato con alcuni alberi ad alto fusto

Impianti generali condominiali: caldaia a gas metano, citofono, antenna terrestre, autoclave

Caratteristiche interne:

Coerenti con l'epoca di costruzione sia per distribuzione dei locali che per finiture; altezza dei locali interni m. 2.70.

Lucia Maria Stane

DESCRIZIONE	MATERIALI DI FINITURA
PAVIMENTI	Piastrelle di ceramica 20x20 in tutto l'appartamento posate sfalsate
PARETI	Tinteggiate in colore bianco sopra la carta da parati
RIVESTIMENTI	Piastrelle di ceramica 20x20
PORTE INTERE	A battente, in legno rivestite in laminato color avorio
SERRAMENTI ESTERNI	Finestre in alluminio di colore rosso prive di taglio termico – tapparelle in pvc di colore bianco
SANITARI	Gli apparecchi sono di ceramica bianca e la rubinetteria è cromata. La dotazione degli apparecchi è completa nel bagno principale (wc, bidet, vasca e lavabo) mentre il bagno di servizio è dotato di wc, lavabo e lavatrice
RADIATORI	In ghisa verniciati a pennello
SCALDABAGNO	Elettrico

Stato d'uso: appena sufficiente lo stato manutentivo. Vista la vetustà, l'appartamento risulta da ristrutturare. L'impianto elettrico non è certificato.

7. VALUTAZIONE

Dati metrici: superfici lorde

PIANO	DESTINAZIONE	COMPOSIZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	MQ
settimo	Residenziale	Corridoio di ingresso - Soggiorno – cucina abitabile – 3 camere – 2 bagni ciechi – 1 balcone	mq 93 di appartamento;	100% appartamento.	95+
			mq 3 di balcone	50% balconi	1.5
terra	Vano accessorio	cantina	mq 3	50%	1.5
terra	Posto auto coperto		mq 11	35%	3.8

TOT. SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE dell'appartamento e del locale accessorio mq 98

Commerciabilità: discreta

VALORE COMMERCIALE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELL'APPARTAMENTO:

Stimato con metodo sintetico comparativo sulla base delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e comparate con quelle reperite sul sito Agenzia delle Entrate – O.M.I. – emerge la seguente valutazione tenuto conto in particolare:

- che lo stabile è stato oggetto di recente riqualificazione delle parti condominiali
- che le spese condominiali ordinarie appaiono contenute considerando che è ricompresa la quota di riscaldamento ed ammontano a circa € 1.900,00/annue
- che l'ubicazione è favorevole al raggiungimento dell'autostrada ma trovasi non prossima al centro
- che l'appartamento si trova ad un piano alto, che ha un buon affaccio ed è luminoso
- che è correlato da una cantina ubicata al piano terra
- che grava sull'immobile il diritto di superficie da parte del Comune di Milano sino al 20 febbraio 2070 che deprezza del 20% il valore del bene di cui si è già tenuto conto nella stima
- che l'unità immobiliare deve essere oggetto di opere di ristrutturazione interna

Superficie commerciale dell'immobile: mq 98 x € /mq. 2.100,00 = € 205.800,00 arrotondato a

- **€ 206.000,00** (DUECENTOSEIMILA /00 euro)

VALORE COMMERCIALE DELLA NUDA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELL'APPARTAMENTO:

premesse quanto sopra e alla luce dell'età anagrafica dell'usufruttuario (cinquantasettenne - nato il 29 dicembre del 1968), su una età media maschile stimata su 80 anni, il valore è pari al 40% di quello della piena proprietà, per tanto:

Luca Maria Storti

valore del bene € 206.000,00 x 40% = € 82.400,00 arrotondato a

- **€ 82.500,00** (OTTANTADUEMILACINQUECENTO /00 euro)

VALORE COMMERCIALE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA
DEL POSTO AUTO:

Stimato con metodo sintetico comparativo emerge la seguente valutazione tenuto conto in particolare:

- che lo stabile, è stato oggetto di recente riqualificazione delle parti condominiali
- che gli oneri manutentivi ordinari appaiono contenuti ed ammontano a circa € ,00/annui
- che il posto auto è coperto e che si trova a piano terra e in posizione favorevole alle manovre
- che grava sull'immobile il diritto di superficie da parte del Comune di Milano sino al 20 febbraio 2070 che deprezza del 20% il valore del bene di cui si è già tenuto conto nella stima

Superficie commerciale del bene: mq 3.8 x €/mq. 2.100,00 = € 8.000,00

€ 8.000,00 (OTTOMILA /00 euro)

VALORE COMMERCIALE DELLA NUDA PROPRIETA' SUPERFICIARIA
DEL POSTO AUTO:

premesso quanto sopra e alla luce dell'età anagrafica dell'usufruttuario (cinquantasettenne - nato il 29 dicembre del 1968), su una età media maschile stimata su 80 anni, il valore è pari al 40% di quello della piena proprietà, per tanto:

valore del bene € 8.000,00 x 40% = € 3.200,00

- **€ 3.200,00** (TREMILADUECENTO /00 euro)

N.B. La valutazione espressa con la presente perizia è riferita alla data in cui è stata eseguita; essendo stata esclusa qualsiasi considerazione di natura statistica e/o previsionale, il valore sopra indicato non rappresenta necessariamente il prezzo ottenibile in sede di compravendita poiché detto prezzo è sempre il risultato di una trattativa condizionata dalle situazioni soggettive, contingenti e particolari delle parti.

La sottoscritta dichiara di avere personalmente accertato che l'immobile descritto nella presente relazione tecnico - estimativa è ubicato ed individuato in Catasto come sopra indicato, confermando l'esito degli accertamenti relativi alla regolarità edilizia, assevera quanto sopra.

Milano, 11 giugno 2025

Tel. Ufficio 02.268.268.24
Tel. Mobile 335/7088420

Allegati:

1. visure catastali
2. planimetrie catastali ed estratti mappa
3. rilievo fotografico
4. attestazione Aler di conformità edilizia e urbanistica

