

STUDIO TECNICO - IMMOBILIARE

Via Cadore n. 31- 20135 Milano

Tel.: 392.15.21.801



GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE STRAGIUDIZIALE

Immobile sito in Milano:

- Via Castelvetro n. 5



PROPRIETA':

proprietà 1000/1000

Il sottoscritto Pasquali Geometra Stefano, iscritto al ruolo dei Periti ed Esperti nel settore immobiliare, al n. 2788 della Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza e Lodi,

con la presente relazione tecnico-estimativa attesta quanto segue:

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dal committente e reperita personalmente, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire un'approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura del presente documento.

In data mercoledì 15 Gennaio 2026, ho effettuato il sopralluogo nell' immobile, sito nel Comune di Milano, in Via Castelvetro n. 5.

Lo scopo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore dell'immobile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Appartamento in palazzina di tipo Economico situato al **3° piano (senza ascensore)** e pertinenza in Milano, in Via Castelvetro n. 5, più precisamente:

- Abitazione
- Cantina



STUDIO TECNICO - IMMOBILIARE

Via Cadore n. 31 - 20135 Milano --- Tel.: 392.15.21.801

Pag. 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Milano, i beni di prima e seconda necessità sono reperibili nelle immediate vicinanze (negozi e supermercati). La viabilità è garantita da strade a largo scorrimento.

DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Milano:

- **Abitazione e Cantina: 3° - S1** - Foglio: 261 - Particella (Mappale): 356 - Sub.: 19 - Cat.: A/3
- Cl.: 1 - Vani: 4,5 - Piano: 3 - Rendita Catastale di euro: 371,85 (diconsi euro trecentosettantuno/85).

FACCIATA FABBRICATO:

Finiture esterne: La geometria del fabbricato, in base al grado di regolarità, è composta da facciata in laterizi intonacata a civile.



IMPIANTI ELETTRICO:

Impianto elettrico realizzato all'epoca della costruzione con interventi secondari. Il tutto non risulta a norma con le nuove tecnologie e conformità, ma dato lo stato dei luoghi che prevede un intervento massivo per poter portare nuovamente a condizioni igienico – sanitarie e di sicurezza alla persona, non impattano sulla stima perché già riconsiderate nella totalità.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni distribuiti in maniera razionale in ogni stanza.



CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Non è presente

REGOLARITA' EDILIZIA:

Dalla documentazione pervenuta, la planimetria catastale (Allego foto sito Agenzia Entrate con evidenza della "NON reperibilita'"), non risultava presente in Catasto. A seguito incarico di rasterizzazione, di seguito la nuova planimetria catastale ad oggi presente.



Elenco Richieste Visure Planimetriche

Codice invio: da 220385884 a 220385884

Pagina 1 di 1

Dettaglio Pratica	Codice Invio	Identificativo Pratica	Stato Pratica
	220385884	castelvetro 5	Elaborato ufficio - Richiesta non evadibile

Convenzione: PASQUALI STEFANO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)

Codice di Richiesta: C00314812016

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 237444892

Numero di richieste presentate: 1

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
45687	COMUNE MILANO FGL 261 PART 356 SUB 19	04/03/2026	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata	A4

Distribuzione dei locali: RAZIONALE

Apparecchi igienici e rubinetterie: Di media fattura

CRITERIO DI STIMA:

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza, commerciabilità della zona in cui si trovano, riferito a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche dei beni immobili in questione; in particolare si è tenuto conto di:

- epoca di costruzione;
- tipologia edilizia;
- qualità della distribuzione spaziale e delle finiture;
- orientamento;
- esposizione;
- stato conservativo dell'abitazione, nonché dell'intero stabile di appartenenza;
- localizzazione;
- dotazione di infrastrutture primarie e secondarie di zona;
- qualità e quantità dei collegamenti.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare ed attraverso l'esperienza personale.



Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Milano) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi dell'esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

COEFFICIENTI DI MERITO: METODO AGENZIA DEL TERRITORIO

Dalla comune prassi estimativa, l'Agenzia del Territorio ha ricavato la legge di variazione dei "coefficienti di piano" che apprezzano la differenza tra i diversi livelli. Detti coefficienti, sempre dall'agenzia del territorio, sono stati trasformati in punteggi riportati nella seguente tabella, operando la distinzione per fabbricati dotati di ascensore e privi di ascensore.

Dalle elaborazioni effettuate secondo il procedimento estimale sviluppato, per un' unità immobiliare di tipo medio e per edifici dotati di ascensore, l'intervallo di valori nel quale con ampia probabilità ricade il valore unitario di mercato di un immobile di caratteristiche ordinarie (più frequenti) nell'ambito del mercato economico indagato determina:

i valori unitari che possono essere attribuiti agli appartamenti che si trovano ai vari livelli di piano dello stesso edificio e quindi all'appartamento de quo.

Per procedere ho necessità di adottare alcuni presupposti specifici, ottenibili direttamente dal mercato immobiliare e precisamente posso, con buona approssimazione, considerare che:

dalla comune prassi estimativa, l'Agenzia del Territorio ha ricavato la legge di variazione dei "coefficienti di piano" che apprezzano la differenza tra i diversi livelli. Si procede quindi ad effettuare una verifica dell'attendibilità dell'intervallo di valore così determinato accertando che, rispetto ad esso, le quotazioni desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (OMI) non si discostano per più del 10% - 15%.



È il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione”.

Gli standard internazionali indicano una ulteriore serie di valori:

- il valore di uso (value in use): valore del bene rispetto ad un dato uso x specifico utilizzatore;
- il valore accertato o imponibile (assessed o taxable value): valore convenzionale basato sulla normativa ai fini fiscali.

La presente stima è comunque a corpo e non a misura

Si evidenzia (come da foto in allegato bordate di colore rosso) che sul tetto condominiale insiste una perdita d'acqua in corrispondenza del muro di intersezione tra la cucina e la camera da letto del sig. Santambrogio.



STIMA:

Per l'immobile oggetto della presente relazione ho considerato di partire dal valore di mercato più ALTO segnalato dal Borsino Immobiliare Italiano riferito agli Immobili di Fascia Media e quindi il Valore Economico di riferimento è pari ad €. 6.791,00, decurtato poi dalle percentuali correttive

Nella presente stima sono stati presi in considerazione diversi parametri:

(logistico - costruttivo - urbanistico - paesaggistico/ambientale - architettonico)

VALORE DI MERCATO (stima di comparazione e media dei valori di zona)					
TIPOLOGIA EDILIZIA: Residenziale e annessi alla proprietà					
Sub. 19	Piano Terra	Mq. 80	6.791,00	Euro/Mq. X Mq. 80 =	Euro 543.280,00
TOTALE (A)					Euro 543.280,00



COEFFICIENTE CORRETTIVO x Piano in relazione all'assenza dell'ascensore			
Sub. 19	Euro	543.280,00	(- 15 %) = - Euro 81.492,00

TOTALE (B)	- Euro 81.492,00
-------------------	-------------------------

DETRAZIONE PER VETUSTA' (stato di conservazione, costi di ripristino e ristrutturazione, materiali di consulta, apertura cantiere, ecc., ecc.)	
--	--

TOTALE (C)	- Euro 92.976,00
-------------------	-------------------------

QUOTA COSTO DI COSTRUZIONE e spese (tecniche / oneri / professionista)		
---	--	--

Percentuale costi	- 5 %	- Euro 23.244,00
--------------------------	--------------	-------------------------

TOTALE (D)	- Euro 23.244,00
-------------------	-------------------------

VALORE DI MERCATO - DETRAZIONE PER VETUSTA' - QUOTA COSTO DI COSTRUZIONE	
---	--

TOTALE (E)	Euro 345.568,00
-------------------	------------------------

Quindi:

Totale A - B - C - D - E =

TOTALE
€. 345.568,00
(dicono euro Trecentoquarantacinquemilacinquecentosessantotto/00)

Milano, 20 Marzo 2026



STUDIO TECNICO - IMMOBILIARE



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2016 e questo giorno 07 del mese di APRILE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor

STEFANO PASQUALI nato a MILANO

il 8/6/1970, residente in MILANO prov. (MI)

in via MTE SVELLO 3, identificato con documento PATENTE

n° 017K19399X rilasciato da MTC-UCO il 8/4/2019

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

Ammonit o ai sensi di legge¹ il comparante 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.



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Il dichiarante

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
D^{ssa} Angela D'AURIA

NOTA BENE:

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

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