

PERIZIA DI STIMA

1. Premessa

Lo scrivente Dott. Arch. Stefano Massironi, con studio a Legnano Via Pietro Micca n° 43, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 10671 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Busto Arsizio, incaricato dalla Sig.ra _____, nata a _____

in qualità di comproprietaria dell'appartamento e relative pertinenze a Legnano (MI) Via Pietro Micca n° 3 (identificato catastalmente al fg. 22 part. 676 sub. 38 e sub. 9), di formulare un giudizio di stima in merito al valore di mercato dell'immobile. Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla Committenza, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

2. Descrizione e consistenza del bene immobile

Il bene oggetto di stima è un immobile in Via Pietro Micca n° 3, zona prevalentemente residenziale, costituito da un appartamento con ripostiglio posto al piano sottotetto e una autorimessa a piano terra.

L'immobile è individuato nella zona centrale alla città indicato dall'Agenzia delle Entrate con codice B1 (vedasi stralcio Geopoi - allegato A). La posizione centrale del fabbricato lo rende comodo per la fruizione dei servizi presenti (negozi, fermata autobus, stazione FS, Municipio, ufficio postale, ecc...) e quindi molto appetibile a livello commerciale. L'appartamento è posizionato al piano sesto ed è così composto: soggiorno, pranzo, cucina, locale di servizio, bagno e due camere; esiste poi un ripostiglio di pertinenza posto al piano settimo; l'autorimessa risulta avere dimensioni solo per un posto auto.

Le finiture, i materiali utilizzati e le modalità di posa in opera riscontrabili visivamente nel fabbricato nel suo complesso risultano di buona fattura. Non risulta un immobile di tipo signorile ma normale. Possiede impianti del tipo normale ossia con una dotazione che comprende gli impianti essenziali: impianto idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento e fognario. Le condizioni in cui si trova l'immobile sono: la facciata non presenta deterioramenti importanti tali da richiederne una

manutenzione straordinaria e risulta ancora decorosa, gli infissi sono quelli originari dell'immobile, i rivestimenti e i pavimenti dell'appartamento come delle parti comuni sono in buono stato conservativo, l'ascensore è operativo (verrà sostituito come risulta dalla delibera condominiale), l'impianto citofonico è funzionante, gli impianti (elettrico, riscaldamento, fognario, idraulico) sono quelli originari ma non sono stati segnalati malfunzionamenti.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali è stata desunta dalla documentazione catastale e verificata in sede di sopralluogo effettuando un rilievo metrico di massima. La superficie commerciale risulta dalla tabella A.

Tabella A (tabella di calcolo della superficie commerciale)

Descrizione		Superficie	
balconi e terrazze scoperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)	25%	2,73 mq =	0,68 mq
deposito	50%	16,89 mq =	8,45 mq
Autorimessa	50%	18,48 mq =	9,24 mq
		Superficie ponderata =	18,37 mq
		Superficie lorda appartamento =	125,69 mq
		Superficie commerciale =	144,06 mq *

(CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005, D.P.R. n. 138/98 Allegato C)

* superficie risultante dalla documentazione catastale

3. Catasto

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite al Catasto Fabbricati del Comune di Legnano (MI), la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

- Fg. 22 part. 676 sub. 38 Classam. Cat. A/3 Classe 04 Consistenza 7,5 vani Rendita Euro: 755,32;
- Fg. 22 part. 676 sub. 9 Classam. Cat. C/6 Classe 05 Consistenza 15 mq Rendita Euro: 72,82.

L'immobile nella visura catastale risulta di proprietà delle signore:

- _____
- _____

Nella visura è presente un errore toponomastico, viene indicato l'immobile in Via Fratelli Cairoli n. 2/AB anziché Via Pietro Micca n° 3; nella scheda catastale è invece indicato correttamente.

Via Pietro Micca n° 43 - 20025 Legnano (MI)

e-mail: archmassironi@tin.it - s.massironi@awn.it - s.massironi@libero.it

C.F. MSS SFN 70T31 E514X - P. I.V.A 126 315 00 159

cell.: +39 338 33 075 25

cell.: +39 347 744 30 95

Fax +39 02 700 507 235

Fax +39 178 27 66 964

4. Stima del valore di mercato

Il valore di mercato di questo immobile può essere valutato in base al valore di libero mercato (allegato B) e dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (allegato A). E' stata quindi eseguita una ricerca degli appartamenti in vendita al fine di ottenere i valori nel libero mercato.

Osservando le valutazioni espresse dal mercato per le libere contrattazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili (appartamenti in un normale stato conservativo) si ottiene una prima stima. La seconda valutazione deriva dai valori dell'OMI utilizzando il valore indicato per "Abitazioni di tipo economico" ossia A/3 come indicato nella visura catastale e in condizioni di normale stato conservativo.

Per la prima valutazione si procederà al calcolo del valore medio di mercato ottenuto dai valori rilevati e come superficie commerciale quella calcolata risultante dalla tabella A. Sono stati trovati degli annunci di immobili simili in zona con codice B1 (indicato dall'Agenzia delle Entrate nell'OMI) di Legnano:

1 Largo Franco Tosi	=	€ 183.000,00 / mq 120,00 =	€/mq 1.525,00
2 Corso Italia 73	=	€ 189.000,00 / mq 122,00 =	€/mq 1.549,18
3 Largo Franco Tosi	=	€ 214.000,00 / mq 135,00 =	€/mq 1.585,19
4 Via XXIX Maggio 141	=	€ 165.000,00 / mq 120,00 =	€/mq 1.375,00
5 Corso Italia 52	=	€ 210.000,00 / mq 135,00 =	€/mq 1.555,56
6 Piazza Europa 6	=	€ 250.000,00 / mq 130,00 =	€/mq 1.923,08
7 Via Don E. Cattaneo	=	€ 265.000,00 / mq 150,00 =	€/mq 1.766,67
8 Corso Italia	=	€ 249.000,00 / mq 125,00 =	€/mq 1.992,00
9 Via Cavour 10	=	€ 250.000,00 / mq 140,00 =	€/mq 1.785,71
			€/mq 15.057,38
Valore medio di mercato	=	€/mq 15.057,38 / 9,00 =	€/mq 1.673,04

Come sopra indicato nella tabella ottengo il valore medio al metro quadro di vendita.

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate con l'OMI fornisce i valori minimi e massimi relativi alla zona centrale (zona B1 - così come individuata dall'Agenzia delle Entrate) oggetto di perizia per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo. Nella tabella sottostante usando il valore OMI si calcola il valore normale unitario e il valore dell'immobile. Analizzando i valori risultanti dagli annunci di immobili simili in zona con codice B1 e il valore normale unitario dell'OMI, corretto con i

Pag. 4 di pagg. 4