

DOCUMENTO	PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA Relazione
N° DOCUMENTO	24.04 App.to via D. Cretese 4 Milano -RELAZIONE_01ed
DATA	05.11.2024

Pag. 1 di 7

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

APPARTAMENTO

via Demetrio Cretese 4, Piano rialzato, Milano

Per conto di: Avv Filippo Facino cf FCNFPP73H21D969S

RELAZIONE

INDICE

1. PREMESSA.....	2
1.1 Documentazione.....	2
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	2
2.1 Ubicazione e Caratteristiche generali.....	2
2.2 Descrizione dell'appartamento e locali accessori.....	3
2.3 Stato di Possesso, vincoli, ipoteche ed oneri giuridici.....	3
2.4 Identificazione e Conformità catastali.....	4
2.5 Destinazione e Conformità urbanistica.....	4
2.6 Consistenze.....	4
3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	5
4. CONCLUSIONI.....	7
5. ELENCO ALLEGATI.....	7



APPARTAMENTO

Via D. Cretese 4 piano rialzato Milano

DOCUMENTO	PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA Relazione	
N° DOCUMENTO	24.04 App.to via D. Cretese 4 Milano -RELAZIONE_01ed	
DATA	05.11.2024	Pag. 2 di 7

1. PREMESSA

La presente perizia tecnico-estimativa è stata elaborata dal sottoscritto, Arch. Roccasecca Mirco Luigi, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Monza e Brianza, n. 2978, a seguito di incarico conferitomi dall'Avv. Filippo Facino c.f. FCNFPP73H21D969S, Amministratore di Sostegno del sig. ~~Spalla Enrico c.f. 3382506972~~ proprietario dell'immobile oggetto di stima.

Scopo della perizia è attribuire il più probabile valore di mercato un'unità immobiliare (appartamento) sito nel Comune di Milano, in via Demetrio Cretese 4, considerando di disporre del bene:

- nella situazione civile ed impiantistica attuale (stato di fatto);
- libero da vincoli, persone e cose;
- disponibile per una sua alienazione.

La stima è stata eseguita nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

I locali costituenti gli immobili sono stati personalmente visionati in data 09.10.2024.

1.1 Documentazione

Sono stati reperiti dal sottoscritto:

- Visure per immobile (al 04.10.2024)
- Planimetrie catastali (al 04.10.2024)
- Ispezioni ipotecarie 1995-2024 (al 05.11.2024)

È stato inoltre redatto un rilievo fotografico durante il sopralluogo.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2.1 Ubicazione e Caratteristiche generali

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato condominiale in linea, composta da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato agli inizi degli anni '50.

DOCUMENTO	PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA Relazione	
N° DOCUMENTO	24.04 App.to via D. Cretese 4 Milano -RELAZIONE_01ed	
DATA	05.11.2024	Pag. 3 di 7

Il complesso si trova in una zona periferica del comune di Milano, provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il centro città si trova a 6 Km circa, mentre a 450m si trova la più comoda stazione ferroviaria (Milano – Villapizzone).

L'edificio è costituito da struttura in cemento armato con tamponatura in muratura intonacata, composto principalmente di sole abitazioni e dotato di un corpo scala senza ascensore.

In generale, il fabbricato risulta in condizioni di manutenzione pessime.

2.2 Descrizione dell'appartamento e locali accessori

L'appartamento in questione è un bilocale così composto: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinotto, ripostiglio, bagno e camera matrimoniale, dotato di doppia esposizione, est ed ovest, e porta di ingresso blindata.

I rivestimenti a pavimento sono in marmette in tutti i locali tranne in bagno, dove è presente il gres. Il bagno è rivestito in gres anche a parete fino ad h 1,50 m circa come il cucinotto. Pavimenti e rivestimenti sono in pessime condizioni.

Soggiorno e camera usufruiscono di aero-illuminazione naturale diretta attraverso finestre con infissi in legno a vetro singolo, in condizioni scarse. L'oscuramento è ottenuto tramite avvolgibili in pvc, anch'essi in condizioni scarse. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro, in pessime condizioni.

Il bagno è dotato dei seguenti sanitari: lavabo, wc, bidet e vasca, in condizioni scarse.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia, datati, non funzionanti e non conformi.

La produzione di acqua calda per il riscaldamento avviene tramite caldaia centralizzata condominiale e viene distribuita negli ambienti avviene tramite termosifoni in ghisa.

I locali hanno altezza interna pari a 3,15 m.

Lo stato conservativo è da ritenersi nel suo insieme pessimo.

2.3 Stato di Possesso, vincoli, ipoteche ed oneri giuridici

Il bene oggetto di stima risulta così intestato:

~~OPERA DI COSTRUZIONE IN VIA D. CRETESE 4 MILANO - 20090 SENAGO (MI) - C.A.P. 20090~~

DOCUMENTO	PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA	
	Relazione	
N° DOCUMENTO	24.04 App.to via D. Cretese 4 Milano -RELAZIONE_01ed	
DATA	05.11.2024	Pag. 4 di 7

Al momento della stima non risultano registrati all'Agenzia delle Entrate vincoli, ipoteche o oneri giuridici.

2.4 Identificazione e Conformità catastali

L'unità immobiliare è classificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- FOGLIO 125, PARTICELLA 242, SUBALTERNO 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Sup Catastale Totale: 48 mq, Rendita 289,22 €, piano T;

Al momento della stima non si rilevano difformità nella piantina catastale rispetto alla situazione attuale.

2.5 Destinazione e Conformità urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Cinisello Balsamo vigente classifica il lotto sul quale insiste l'unità immobiliare come segue:

- ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

Lo stato dei luoghi è derivato dalla pratica edilizia originaria non riscontrandosi interventi edilizi maggiori che possano evidenziare difformità edilizie/urbanistiche importanti.

2.6 Consistenze

Tramite interpolazione tra rilievo planimetrico di sopralluogo e piantina catastale, adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa/AdE) ed effettuando le opportune ponderazioni in base alle caratteristiche intrinseche/estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, si rilevano le seguenti consistenze:

N.	DESTINAZIONE	SUP. CALPESTABILE (mq)	SUP. LORDA VIRTUALE (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMM.LE (mq)	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENTIVO/CONSERVATIVO
1	Ingresso-disimpegno	3,1	3,8	100%	3,8	interna	scadente
2	Soggiorno	13,3	16,0	100%	16,0	NORD	pessimo
3	Ripostiglio	1,4	1,7	100%	1,7	SUD	scadente
4	Cucinotto	2,6	3,2	100%	3,2	interna	pessimo
5	Camera matrimoniale	17,3	20,4	100%	20,4	NORD	pessimo
6	Bagno	3,6	5,1	100%	5,1	NORD	pessimo
TOT ABITAZIONE		41,3	50,1		50,1		
SUP. COMM.LE LORDA ARROTONDATA (mq)					50		

DOCUMENTO	PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA Relazione	
N° DOCUMENTO	24.04 App.to via D. Cretese 4 Milano -RELAZIONE_01ed	
DATA	05.11.2024	Pag. 5 di 7

Ai fini della stima, si ritiene appropriato considerare le seguenti superfici commerciali: 50 mq;

3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Da una ricerca in ambito immobiliare per la zona interessata, si è constatato che esiste un mercato attivo, tale da garantire una raccolta dati significativa. Sono state confrontate le informazioni desunte da: fonti indirette, ricavate dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e dalle quotazioni del Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it), e fonti dirette, quali riviste immobiliari, agenzie del luogo e siti web, catalogando e confrontando immobili con caratteristiche simili.

Per quanto riguarda le fonti indirette, di seguito le informazioni rilevate in ambito AdE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia zona: Periferia/MUSCOLO, LERTOSA, EXPO, CINA MERLATA

Codice di zona: D30

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3600	5200	L	12,6	19	L
Abitazioni civili	NORMALE	2750	3500	L	8,5	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2550	3400	L	8	12	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2000	2500	L	6,3	7,9	L
Box	NORMALE	1550	2300	L	5	9,2	L

L'immobile oggetto di stima, secondo il sottoscritto, non rientra in nessuna delle fasce sopra previste in quanto è da considerarsi al di sotto della fascia delle tipologie Abitazioni di tipo economico stato conservativo Normale.



APPARTAMENTO
Via D. Cretese 4 piano rialzato Milano

DOCUMENTO	PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
N° DOCUMENTO	24.04 App.to via D. Cretese 4 Milano -RELAZIONE_01ed
DATA	05.11.2024

Pag. 6 di 7

Dal Borsino Immobiliare invece, considerando le Abitazioni in stabili di seconda fascia si deducono le seguenti informazioni:



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo

2.108

Valore medio

2.289

Valore massimo

2.470

Anche in questo caso si considera comunque l'immobile in oggetto posto in una fascia inferiore rispetto a quanto proposto dal Borsino, in quanto si trova in uno stato decadente che necessita di ristrutturazione importante, così come lo stabile condominiale in cui è inserito.

Si è proceduto dunque con l'analisi delle fonti dirette, per normalizzazione e confronto con punti di merito, attraverso la quale si è riscontrato un valore pari a **1.600,00 €/mq comm.le**, che, a detta del sottoscritto, risulta il valore più congruo rispetto allo stato in cui versa l'appartamento.

Considerati quindi:

- l'ubicazione del bene, la sua dimensione, la zona, la posizione rispetto ai fabbricati circostanti, il tipo di edilizia limitrofa, il verde e la viabilità;
- il criterio sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto;
- che ogni eventuale onere e spesa condominiale ordinaria e straordinaria insoluti in essere vengano rimessi a carico della proprietà;

ed ogni quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale, ritengo di poter valutare i beni in oggetto come segue:

IMMOBILE	SUP. COMM.LE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE TOTALE
Appartamento	50,0	€ 1.600,00	€ 80.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ 0,00
VALORE DI MERCATO STIMATO			€ 80.000,00

Arch. Mirco Roccasecca
Via Liberazione 17, 20030 Senago (MI)
338.2506972 - mirco.roccasecca@tiscali.it

DOCUMENTO	PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA Relazione	
N° DOCUMENTO	24.04 App.to via D. Cretese 4 Milano -RELAZIONE_01ed	
DATA	05.11.2024	Pag. 7 di 7

4. CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto:

- il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stimato in € 80.000,00.

5. ELENCO ALLEGATI

DOCUMENTI	DESCRIZIONE
Allegato 1	Inquadramento urbanistico e territoriale
Allegato 2	Visure, Planimetrie catastali ed Ispezioni ipotecarie
Allegato 3	Rilievo fotografico

Senago, 05 novembre 2024

In fede

Arch. Mirco Roccasecca



APPARTAMENTO
Via D. Cretese 4 piano rialzato Milano