

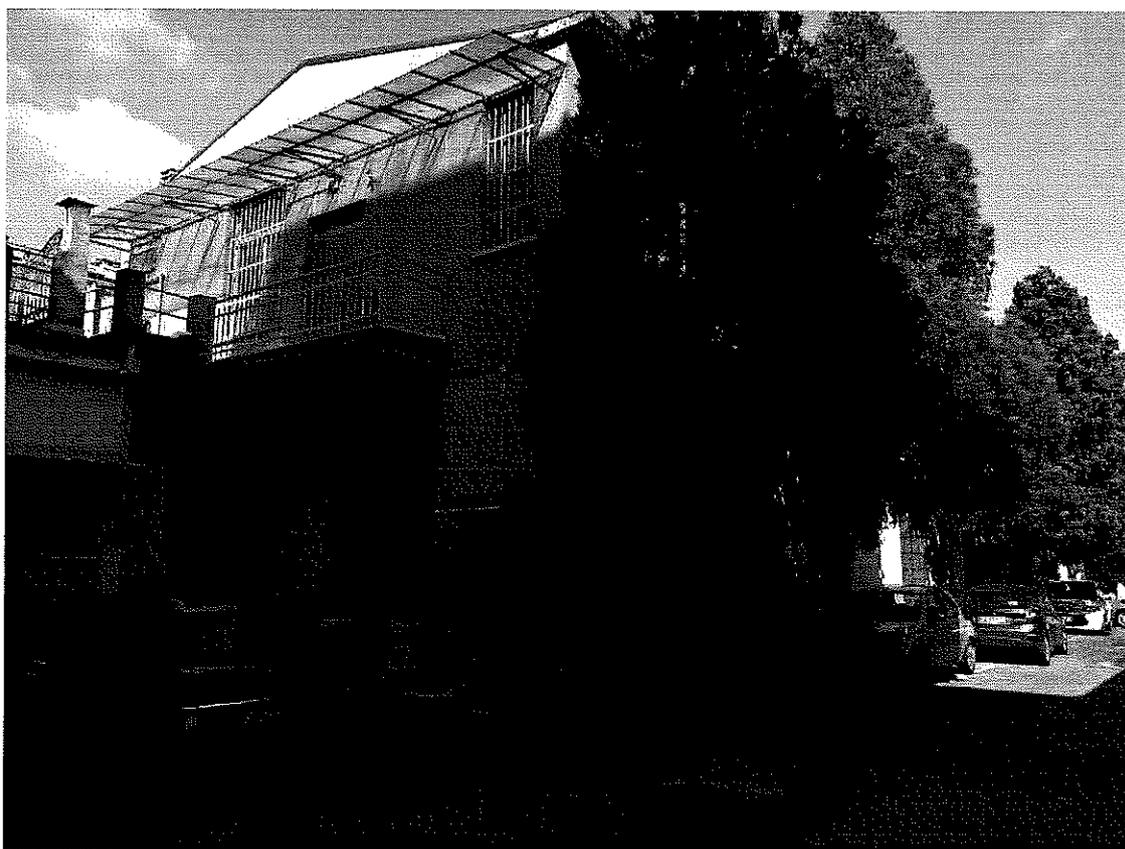
STIMA IMMOBILIARE

Immobile in MILANO, VIA NICOLA PALMIERI n° 47

Proprietà: Sig.

Sig.a

VALUTAZIONE DI STIMA PER ACCERTAMENTO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZA POSTA AI PIANI TERRA E SOPPALCATO DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN MILANO, VIA NICOLA PALMIERI n° 47.



Milano, li 26/03/2018

PREMESSA

Per incarico dei Sig.i, _____, e _____, si è proceduto alla Valutazione Peritale dell'Unità Immobiliare posta all'interno del fabbricato di civile abitazione sito in Via Nicola Palmieri n° 47 in Milano, identificata al N.C.E.U. della Provincia di Milano al Foglio 580, Mappale 128, Subalterno 716 (quota millesimale condominiale = 150,00 millesimi). Unitamente all'appartamento veniva espressamente sancito in atto l'uso esclusivo del "posto auto nr 16" all'interno del cortile (Regolamento di Condominio, Lettera "C").

A seguito del suddetto incarico, il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando la documentazione ricevuta ed eseguendo il necessario sopralluogo in data 22/03/2018. Sono stati raccolti, altresì, gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile il quale, come richiesto, sarà valutato nella sua interezza con parametri di libero mercato all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui esso versa.

Trattasi di fabbricato di due piani fuori terra posto all'interno del cortile di Via Palmieri n° 47, un tempo utilizzato come artigianale e poi cambiato di uso in residenza in forza del Permesso di Costruire n° 816 del 06/11/2007, PG 503967/2007.

La planimetria catastale allegata non rispecchia lo stato dei luoghi, in quanto al piano soppalcato è stato creato un ripostiglio in quota sull'angolo nord-est e una porzione di soppalco è stata chiusa da pareti perimetrali.

L'immobile è pervenuto in proprietà ai Sig.i, _____, e _____, nello stato di fatto in cui si trova, a seguito del seguente titolo:

- 1) Atto Notaio Carlo Saverio Fossati in Milano del 17 dicembre 2008, repertorio n° 6054, raccolta n° 1230,

RELAZIONE

Trattasi di abitazione al piano terra con annesso soppalco, inserita in un condominio di due piani fuori terra con diritto di uso esclusivo del posto auto in cortile. Attualmente l'accesso avviene mediante il cortile condominiale direttamente dalla Via Nicola Palmieri. Una volta nel cortile si accede all'abitazione con piano soppalcato dal portoncino pedonale posto in affaccio all'angolo nord del cortile.

L'unità si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione, è allacciata all'impianto centralizzato di riscaldamento ed acqua calda sanitaria; la distribuzione del calore avviene per mezzo di pannelli annessi a pavimento. La pavimentazione principale è in parquet, con ceramiche nel wc, i muri sono rifiniti a gesso, le porte interne sono in legno tamburato colore bianco, i serramenti perimetrali in metallo a taglio termico con doppio vetro provvisti di inferriate metalliche esterne. L'unità ha un mono affaccio sul cortile interno condominiale ed è provvista di impianto di climatizzazione dell'aria.

Caratteristiche Costruttive e Finiture

- TAMPONAMENTI ESTERNI: Laterizio;
- DIVISORI INTERNI: Laterizio;
- SERVIZI IGIENICI: Ceramiche

Dotazione Impianti Tecnologici

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico e f.m.;
- Impianto gas;
- Impianto di climatizzazione in pompa di calore;

Una porzione del soppalco ha l'altezza interna che non rispetta i requisiti minimi di permanenza di persone, ai sensi del Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Milano. Tali requisiti potrebbero essere in parte derogati utilizzando l'art 99 del R.E. Comune Milano in materia di soppalchi, ma tale spazio non rispetta nemmeno i requisiti da esso imposti.

Pertanto alla porzione di soppalco definita sulla planimetria catastale come "ripostiglio" sarà applicato un coefficiente di omogeneizzazione commerciale così come indicato:

- Ripostiglio SPP: 50% della consistenza;

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state rilevate in sede di sopralluogo. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%.

L'appartamento è composto da:

- 1) 1 Soggiorno/K
- 2) 1 Soppalco
- 3) 1 servizio igienico
- 4) 1 ripostiglio PT
- 5) 1 ingresso
- 6) 1 ripostiglio Senza Permanenza di Persone a piano soppalco

La superficie commerciale dell'unità è:

<u>Appartamento</u>	mq.	$71,00 \times 1,00 =$	<u>71,00</u>	mq
<u>Ripostiglio Senza Permanenza di Persone a piano soppalco</u>	mq	$16,00 \times 0,50 =$	<u>8,00</u>	mq
TOTALE				79,00

La superficie del posto auto scoperto è:

<u>Posto auto</u>	mq.	$12,00 \times 1,00 =$	<u>12,00</u>	mq
-------------------	-----	-----------------------	--------------	----

CRITERI E RIFERIMENTI VALUTATIVI

Il criterio che è stato preso in considerazione per valutare il più probabile valore dell'appartamento fa riferimento all'Agenzia del Territorio ed ai relativi Valori OMI (Valori OMI Agenzia del Territorio) con un procedimento sintetico di comparazione basato sul valore/mq della consistenza originaria.

Mentre per la valutazione del valore del posto auto scoperto in uso esclusivo è stato preso in considerazione il criterio della stima analitica, applicando un saggio di capitalizzazione al valore medio annuo stimato per la locazione di beni simili nella stessa zona.

Di seguito si riportano i valori dei prezzi di vendita riferiti ad appartamenti reperiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari ufficiale O.M.I. Agenzia del Territorio II semestre 2017, Comune di Milano, nelle seguenti zone:

Zona "Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA", codice di zona "D21", microzona catastale n° 43

Come in precedenza argomentato, per il bene oggetto di valutazione peritale, avendo diretta corrispondenza con valori statistici attendibili (riferiti alla destinazione d'uso sia prevalente sia complementare), si è deciso di utilizzare il criterio del valore di mercato, in modo da stimare in via diretta il valore del bene. Si è inoltre considerato il bene come "fabbricato ordinario" cioè un edificio che risulti "normale" rispetto alle caratteristiche costruttive ed architettoniche ed alla sua destinazione economica, il tutto nell'ambito dei limiti, dei vincoli e delle condizioni prescritte dalle norme vigenti.

Con riferimento alla classificazione OMI

1) L'abitazione verrà considerata alla fascia evidenziata "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO" con -Stato Conservativo NORMALE, i cui valori oscillano tra €/mq 1.550,00 e €/mq 1.900,00.

- Lo STATO CONSERVATIVO si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

STIMA DI MERCATO ABITAZIONE

Il valore dell'O.M.I. Agenzia del Territorio del II semestre 2017 indica da €/mq 1.550,00 e €/mq 1.900,00.

Tenuto conto delle caratteristiche urbanistiche rilevabili nella zona, per la tipologia, la destinazione d'uso, la posizione e l'età dell'immobile suddetto, si è nel giusto ritenere il prezzo corrente medio dell'appartamento sia pari ad €/mq 1.550,00 pertanto avremo i seguenti valori:

Appartamento: mq 79,00 x €/mq 1.550,00 = € 122.450,00

STIMA ANALITICA USO ESCLUSIVO POSTO AUTO

Le unità a destinazione analoga a quelle in esame sono locate nella stessa zona ad un canone annuo pari a € 840,00 da cui, detraendo il 15% di spese ordinarie e di manutenzione, si ha un reddito lordo annuo pari a € 714,00, che, calcolati con un saggio di capitalizzazione pari al 5,00% determinano un valore dell'unità immobiliare in esame di:

Posto auto scoperto = € 714,00 / 0,05 = € 14.280,00

VALORE VENALE

E' determinato dalla somma delle Stime di mercato e Analitica

Pertanto, per l'abitazione al piano terra con annesso soppalco ed uso esclusivo del posto auto, si è determinato il seguente valore:

$$\text{€ } \underline{122.450,00 + 14.280,00} = \text{€ } \underline{\mathbf{136.730,00}}$$

Il Valore come sopra determinato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione peritale nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerata la tipologia dell'immobile, lo stato conservativo ed il mercato immobiliare di zona. Eseguire le dovute verifiche in merito alle discordanze rilevate sulla planimetria catastale.

FOTOGRAFIE

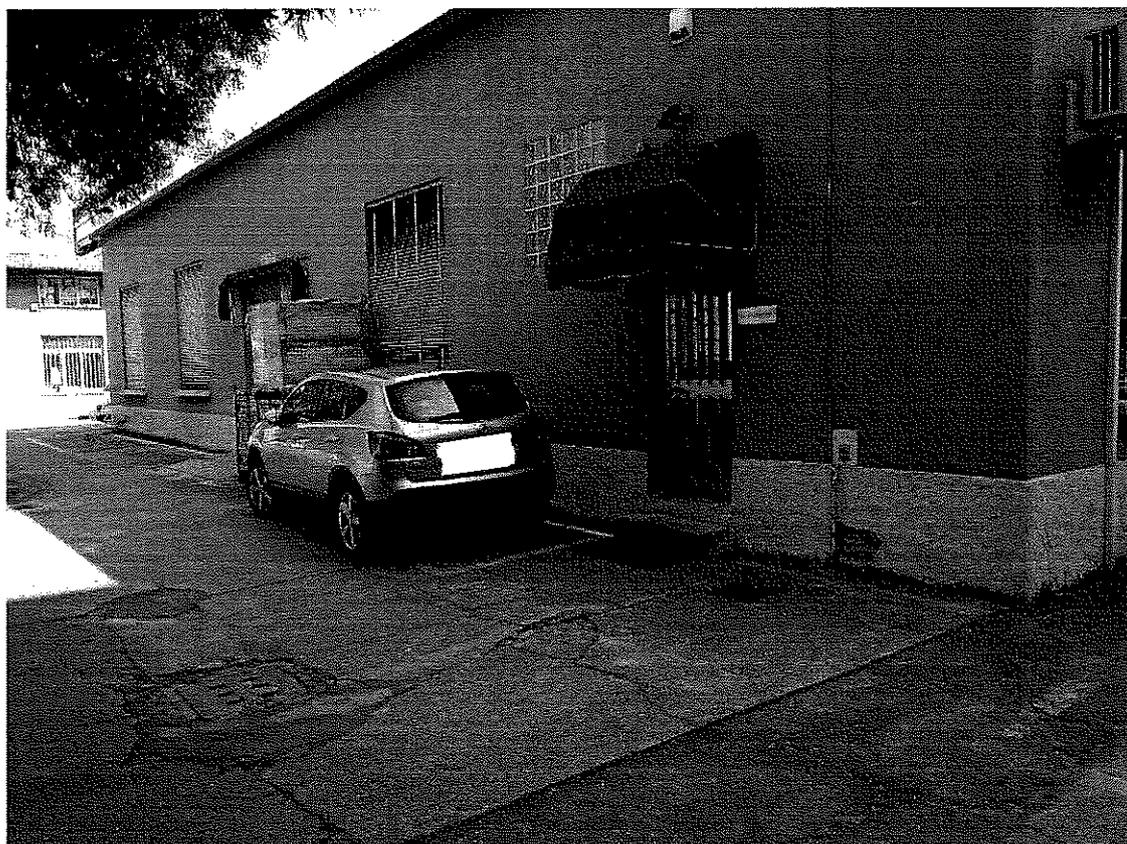
1) Soggiorno/K



2) *Vista accesso soppalco*



3) *Posto auto*



4) *Vista da strada*





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2018

Data: 12/03/2018 - Ora: 17.32.03 Segue

Visura n.: T302708 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 580 Particella: 128 Sub.: 716

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 07/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		580	128	716	3			A/3	4	3 vani		Euro 402,84	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2009 protocollo n. MI0936429 in atti dal 07/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 218048.1/2009)
Indirizzo	VIA NICOLA PALMIERI n. 47 piano: T;												
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 580 - Particella 128

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		580	128	716	3			A/3	4	3 vani		Euro 402,84	DIVISIONE del 07/10/2008 protocollo n. MI0802632 in atti dal 07/10/2008 DIVISIONE (n. 66667.1/2008)
Indirizzo	VIA NICOLA PALMIERI n. 47 piano: T;												
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2018

Data: 12/03/2018 - Ora: 17.32.03 Segue

Visura n.: T302708 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 17/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/12/2008 Repertorio n.: 6054 Rogante: MAGENTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 63130.1/2008)			
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/12/2008 Repertorio n.: 6054 Rogante: MAGENTA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 63130.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 07/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 17/12/2008
DATI DERIVANTI DA			
DIVISIONE del 07/10/2008 protocollo n. MI0802632 in atti dal 07/10/2008 Registrazione: DIVISIONE (n. 66667.1/2008)			

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 10/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		580	128	712	3			A/2	10	18 vani		Euro 3.672,01	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/12/2007 protocollo n. MI1067917 in atti dal 10/12/2007 LABORATORIO C/3-ABITAZIONE A/2 (n. 86327.1/2007)
Indirizzo													
VIA NICOLA PALMIERI n. 47 piano: T;													
Annotazioni													
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)													

Situazione degli intestati dal 17/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 07/10/2008
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/12/2007 Repertorio n.: 8028 Rogante: Registrato: Sede: COMPRAVENDITA (n. 56512.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 10/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 17/12/2007
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/12/2007 protocollo n. MI1067917 in atti dal 10/12/2007 Registrazione: LABORATORIO C/3-ABITAZIONE A/2 (n. 86327.1/2007)			



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2018 - Ora: 17.32.03 Fine

Visura n.: T302708 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2018

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		580	128	711								(ALTRE) del 24/01/1972 protocollo n. MI1067917 in atti dal 10/12/2007 UNITA IMMOBILIARE ESCLUSA- PREALLINEAMENTO (n. 263.1/1972)
Indirizzo												
VIA NICOLA PALMIERI n. 47 piano: T;												

Situazione degli intestati dal 24/01/1972

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(ALTRE) del 24/01/1972 protocollo n. MI1067917 in atti dal 10/12/2007 Registrazione: UNITA IMMOBILIARE ESCLUSA-PREALLINEAMENTO (n. 263.1/1972)		(1) Proprieta' per l/1 fino al 10/12/2007

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0802632 del 07/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Nicola Palmieri

civ. 47

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 580

Particella: 128

Subalterno: 716

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Milano

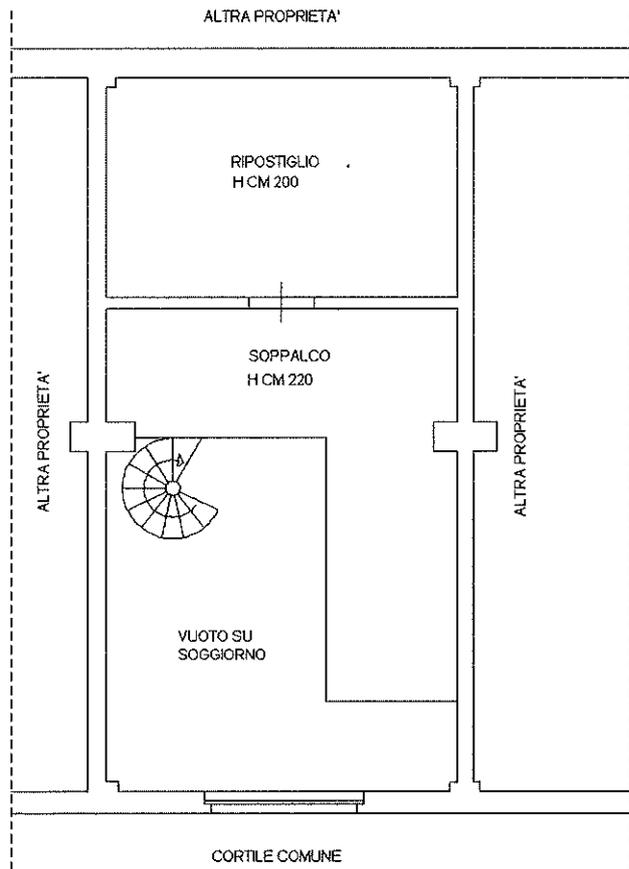
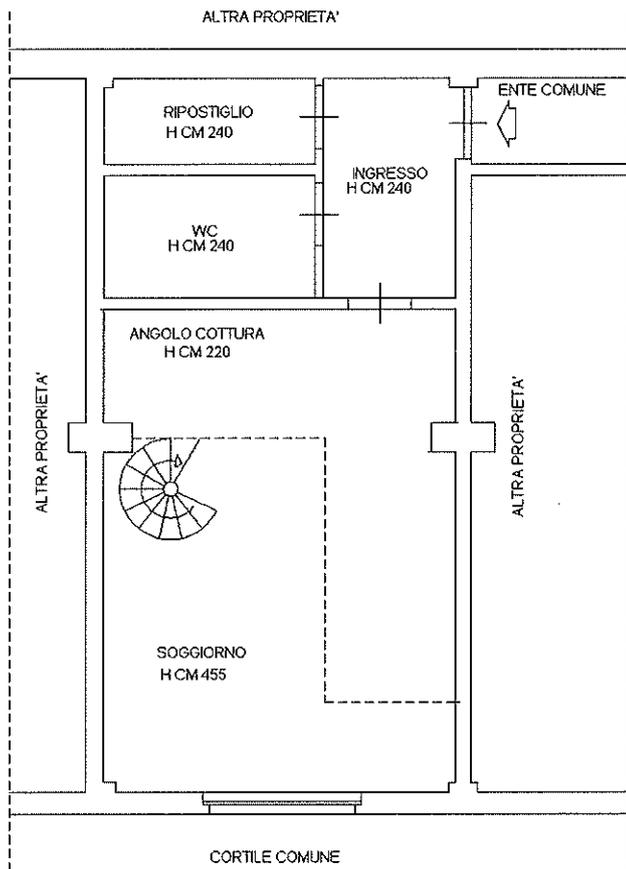
N. 10383

Scheda n. 1

Scala 1:100

**PIANO TERRENO
H = 455 CM**

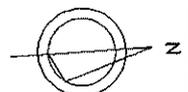
**PIANO SOPPALCO
H = 220 CM**



Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2018 - n. T304704 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2018 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 580 - Particella: 128 - Subalterno: 716 >
VIA NICOLA PALMIERI n. 47 piano: 1;