

PERIZIA DI VALORE

**Unità immobiliare sita in
VIALE GRAN SASSO n° 50
20131 -MILANO**

ALLEGATI:

- ESTRATTO DI MAPPA
- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- RILIEVO FOTOGRAFICO

Arch. Maria Gabriella RIZZO
Viale Fulvio Testi,80 - 20126 Milano
tel. 02/64.100.422 cell.338.99.84.844
e-mail : archigabryrizzo@virgilio.it

+

PERIZIA DI VALORE

La sottoscritta Dott. Arch. Maria Gabriella RIZZO, iscritta all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Conservatori e Pianificatori della provincia di Milano al n°15278, con studio in Milano Viale Fulvio Testi N°80, incaricata dall'Avv. Catalano Alessandro in qualità di amministratore di sostegno nominato dal Tribunale di Milano della Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ di provvedere alla verifica del valore della nuda proprietà relativa all'appartamento sito in *Viale Gran Sasso n°50* a Milano, ha eseguito il giorno 24 Marzo 2022 sopralluogo e rilievi. Esperiti gli accertamenti del caso, compiute le pertinenti operazioni peritali, con la presente relazione attesta quanto segue relativamente al valore dell'immobile e della nuda proprietà come richiesto.

A) LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Milano, in Viale Gran Sasso n°50. La zona urbana è D/12 periferica/ PIOLA, ARGONNE, CORSICA, residenziale nel settore a EST della città. La zona è servita da mezzi pubblici di superficie (bus, tram e metropolitana Linea VERDE - PIC'A); nelle vicinanze trovasi il Politecnico di Milano, la sede dell'Aeronautica militare, inoltre è provvista di attività commerciali, sono presenti chiese, scuole a livello zonale, uffici, alberghi, ristoranti e bar.

B) DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento fa parte di un complesso immobiliare risalente agli anni '60. E' costituito da un corpo di fabbrica con una scala e due ascensori. Lo stabile ha otto piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale e un piano seminterrato ove sono ubicate le cantine. La struttura portante è in muratura e cemento armato. L'accesso allo stabile avviene dall'atrio principale dove è ubicata la portineria con servizio disponibile tutto il giorno. Il portone di ingresso è in ferro con inserti a vetri, la pavimentazione dell'atrio è in lastre di granito. Le scale sono pavimentate con lastre di marmo così come i pianerottoli; il rivestimento dell'atrio è in tozzetti di pietra mentre le scale sono semplicemente intonacate con idropittura. Nell'atrio è presente un montascale per disabili che evita una rampa di scale fino agli ascensori. Il riscaldamento è di tipo centralizzato. Nel complesso le finiture delle parti comuni sono di tipo economico ma in buone condizioni di manutenzione.



La *superficie utile* (al netto dei muri) dell'unità immobiliare, determinata per il calcolo del valore, risulta essere di circa **52,40 mq**, inoltre pertinenza della stessa è il balcone e la cantina posta al piano seminterrato, aventi una superficie totale di **4,86 mq** il cui valore è stato calcolato ad 1/3. La superficie commerciale pertanto risulta essere di **61,00 mq**.

VALORE DETERMINATO

Premesso tutto quanto sopra descritto, compiute opportune indagini per verificare i valori di immobili simili per consistenza, vetustà, localizzazione, manutenzione e stato d'uso, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e come riferimento il "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" accertati presso la Borsa Immobiliare di Milano edito dalla Camera di Commercio di Milano, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la sottoscritta determina il valore dell' immobile oggetto di perizia nell'attuale stato d'uso ed il valore della nuda proprietà in:

VALORE INTERO - Valore dell'intera proprietà

Unità immobiliare:

Euro 3.000,00 x mq.61,00 compresi balcone e cantina = Euro **183.000,00**

(Euro centottantemila/00)

VALORE USUFRUTTO - Valore del diritto reale di godimento

(Valore immobile x Età usufruttuario)

Euro **183.000,00** da 79 a 82 anni (-25%)

Valore Usufrutto = Euro 183.000,00 x 0,25 = 45.750,00 Euro

(Euro quarantacinquemilasettecentocinquanta/00)

VALORE NUDA PROPRIETA' - Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento

(Valore intero - Valore usufrutto)

Valore nuda proprietà = Euro 183.000,00 - Euro 45.750,00 = Euro **137.250,00**

(Euro centotrentasettemiladuecentocinquanta/00)

La presente perizia consta di tre pagine compresa la presente.

In allegato:

- estratto di mappa; visura catastale; planimetria catastale; allegato fotografico.

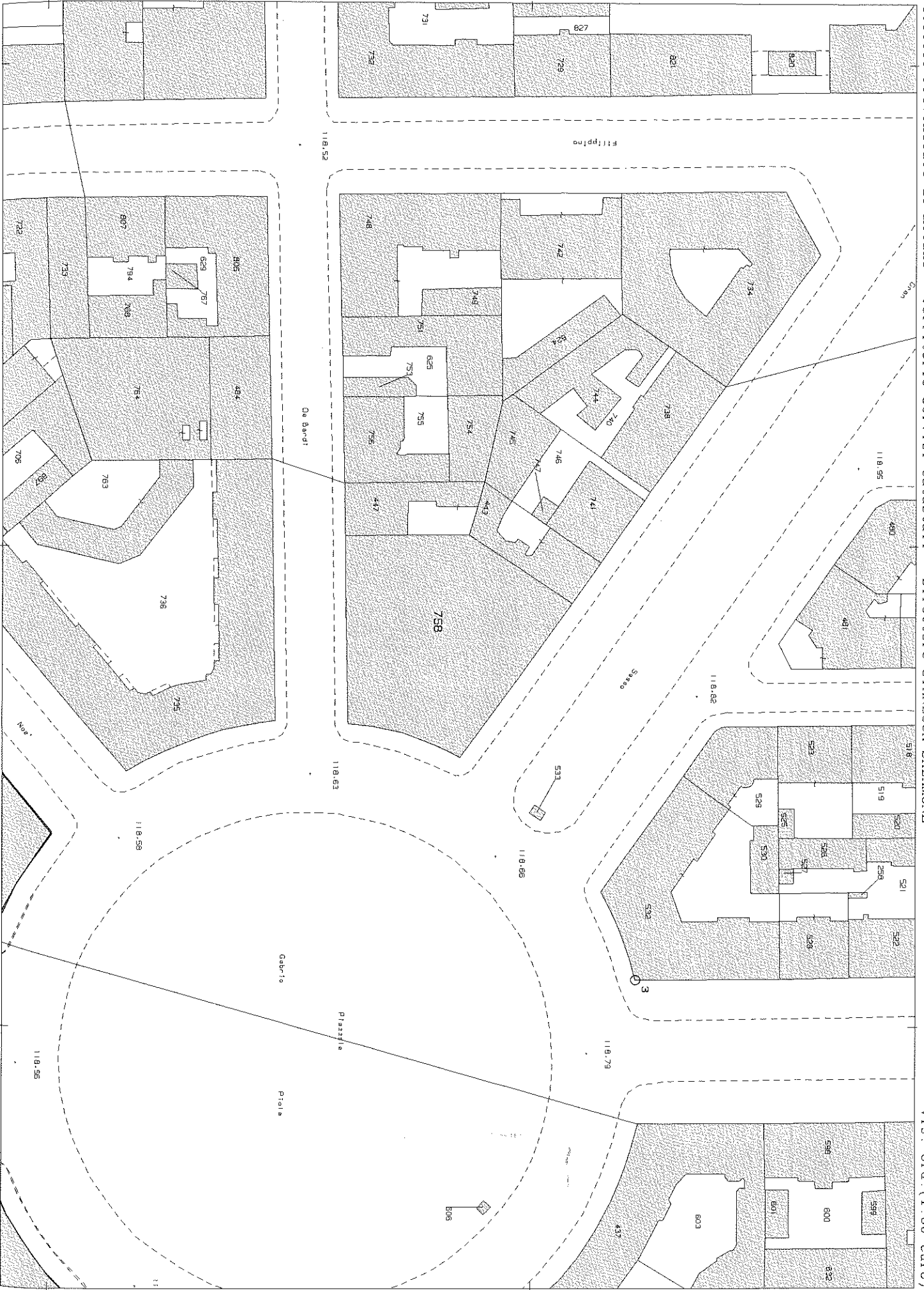
Milano, 31 Marzo 20212

In fede

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PROVINCIA DI MILANO
architetto
15278



ESTRATTO DI MAPPA



I Particella: 758

VISURA CATASTALE

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/03/2022

Dati identificativi: Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 274 Particella 758 Subalterno 30

Classamento:

Rendita: Euro 640,41

Rendita: Lire 1.240.000

Zona censuaria 2,

Categoria A/3^a, Classe 5, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIALE GRAN SASSO n. 50 Piano S1 - 7

Dati di superficie: Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 59 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 274 Particella 758 Subalterno 30

Partita: 404339

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 274 Particella 758

> **Indirizzo**

VIALE GRAN SASSO n. 50 Piano S1 - 7

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 640,41
Rendita: Lire 1.240.000
Zona censuaria 2,
Categoria A/3^a, Classe 5, Consistenza 4 vani



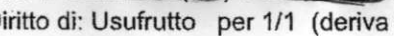
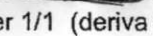
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**



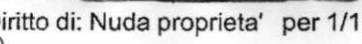
Totale: 61 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 59 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/01/1957, prot. n. 3882/257

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. 
(C.F. 
nata a  il 
Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/08/2010 Pubblico ufficiale RIVANI
FAROLFI NICOLA Sede PAULLO (MI) Repertorio n.
185970 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 31264.1/2010 Reparto PI di MILANO
1 in atti dal 05/08/2010

> 2. 
(C.F. 
nato a 
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto
1)

Visura telematica esente al titolare dei diritti reali

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013