

Perizia terreno a Milano via Giovanni Treccani degli Alfieri foglio 604 mappale 154, Comune di Milano.

Il terreno si trova nella periferia sud di Milano ai confini del Parco Agricolo Milano Sud, in prossimità di via Treccani Degli Alfieri.

Catastalmente è identificato al foglio 604, mappale 154, con una consistenza di mq 380.

Catastalmente la proprietà risulta

In base alla recente variante del PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Milano l'area è inserita nel Tessuto Urbano Consolidato, più specificatamente negli ADR (Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile), risulta edificabile, con indice 0,35 mq /mq. Quindi genererebbe mq $(380 \times 0,35) =$ mq 133 di Superficie Lorda

Da informazioni di operatori del mercato immobiliare che trattano aree edificabili il prezzo a mq di Superficie Lorda per situazioni simili, considerando aree bonificate, senza immobili esistenti da demolire, subito disponibili per l'edificazione, è pari a prezza € 400,00.

Il dato si allinea con la consuetudine di valutare il mq di edificabilità al 15% del prezzo di mercato a metro quadro del costruito nuovo: € 2.800,00 x 15% = € 420,00.

Il terreno sconta alcuni elementi di deprezzamento:

- l'appezzamento è intercluso, non ha accesso alla pubblica via, confina a Sud e a Nord con giardini condominiali privati, a Ovest con la Proprietà Fontamarco e a Est con un appezzamento del Comune di Milano riduzione del valore del 5%;
- la forma del terreno, stretto e lungo (nel tratto parallelo alla via Treccani degli Alfieri il mappale è largo circa metri 6) lo rendono quasi del tutto inedificabile se si considera una

distanza dai confini di metri 3, come da codice civile: riduzione del valore di un ulteriore 5%;

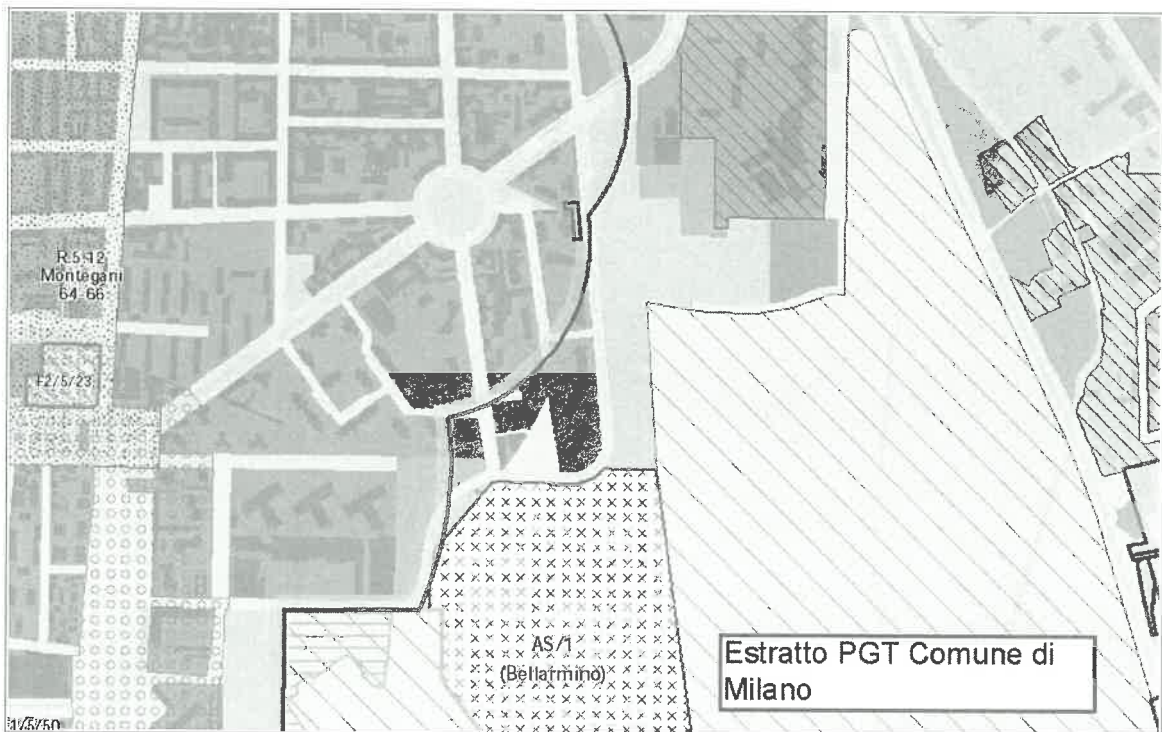
- Il terreno è occupato da ortisti e necessita di essere sgomberato da rifiuti e vegetazione: riduzione 4%;
- L'uso improprio degli ortisti che potrebbero aver inquinato il terreno costringe a considerare, almeno, la pulizia dei primi cm 50 di profondità il cui smaltimento ammonta a: scavo € 11,00 x mq 380 x m 0,5 = € 2.090,00 e smaltimento considerando tonnellate 1,6 a mc: € 29,00 x mq 380 x m 0,5 x 1,6 = € 8.816,00.

Per quanto precedentemente esposto si stima il valore attuale del terreno:

$\text{mq } 380 \times \text{€ } 420,00 = \text{€ } 55.860,00 - (\text{€ } 55.860,00 \times 5\% + \text{€ } 55.860,00 \times 5\% + \text{€ } 55.860,00 \times 4\% + \text{€ } 2.090,00 + \text{€ } 8.816,00) = \text{€ } 37.133,60.$

Arrotondato a € 38.000,00 (trentottomilaeuro)

Milano, 30/06/2020



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

OGGETTO: stima dei valori di mercato al 24 Ottobre 2020 del seguente bene immobile:

– Terreno in Via Giovanni Treccani degli Alfieri, Milano (Mi).

la cui proprietà è individuabile nella _____, con sede in Milano (MI)

NOTIZIE PRELIMINARI E LIMITI DI INDAGINE - la stima è stata preceduta da sopralluogo all'immobile in data 11 Settembre 2020, verificandone ubicazione, consistenza, stato di conservazione, nonché esatta identificazione.

CRITERIO DI STIMA - Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. Nelle valutazioni si comprendono implicitamente (ove del caso) le quote parte di aree condominiali.

– TERRENO IN MILANO (MI) – VIA GIOVANNI TRECCANI DEGLI ALFIERI

DATI CATASTALI - Visure del 23 Ottobre 2020 - Agenzia del Territorio di Milano:

Catasto Terreni: Comune di Milano (MI);

Intestatario:

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	Indirizzo
	604	154		FU D ACCERT	03 Are 80 ca		

NOTE – Partita: 320288

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

UBICAZIONE – L'immobile si trova nella periferia sud di Milano, ai confini del Parco Agricolo Milano Sud, in prossimità di Via Giovanni Treccani degli Alfieri.

EDIFICABILITA' – In base alla recente variante del Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, l'area oggetto di Perizia risulta essere edificabile con un indice pari allo 0,35. Generando perciò 133 mq di superficie lorda edificabile.

NOTE PERITALI – Caratteristiche significative dell'unità considerate implicitamente nella stima.

Aspetti positivi: Terreno Edificabile.

Aspetti negativi: Il terreno risulta intercluso, perciò non ha un accesso diretto su una pubblica via, il terreno risulta essere occupato da Ortisti ed è quindi opportuno considerare una pulizia profonda (almeno fino a 40/60 cm di scavo del terreno).

STIMA DEL BENE – Stima basata sul metodo di confronto.

In base alle considerazioni esposte, tenute presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione dell'immobile, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, al 24.10.2020, si esprime il valore di mercato del terreno sito in Via Giovanni Treccani degli Alfieri, Milano (MI), di proprietà della:

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per Terreni posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia (Terreno edificabile con un indice di edificabilità dello 0,35), si sono riscontrate valutazioni che variano da € 300,00 a € 480,00 circa al metro quadrato.

Tenuto conto quanto in precedenza elencato, si procede con la seguente valutazione:

Posto:

- S.: Superficie catastale (in mq)
- V.M.: Valore medio rilevato in zona per immobili di caratteristiche similari (in €/mq);
- V.: Valore totale (in €).

$S \times V.M. = V.$

Viene considerato un valore medio di €/mq 390,00

Appezamento di terreno di mq 380,00 x €/mq 390,00 = € 148.200,00

VALORE MEDIO ARROTONDATO: € 148.000,00 (Centoquarantottomilaeuro/00).

In base alle considerazioni precedentemente esposte, procediamo con il calcolo della svalutazione del terreno su una base del 50% del valore.

Viene considerato un indice del 50%

Valore di 148.000.00 x 0.50 = € 74.000,00

VALORE MEDIO ARROTONDATO: € 74.000,00 (Settantaquattromilaeuro/00).

Per avvalorare la tesi precedentemente elencata si procede con la valutazione del calcolo tra il metro quadro edificabile moltiplicato per il 15% del prezzo di vendita del costruito nuovo nella zona, identificando come valore quello trovato sul sito dell'agenzia delle Entrate per il primo semestre 2020.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Codice di zona: D18

Microzona catastale n.: 40

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	2750	3800	L	8	11	L
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2700	L	5	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2400	L	5	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1650	L	4	4,9	L
Box	NORMALE	1300	2050	L	5,4	8	L

Tenuto conto quanto in precedenza elencato, si procede con la seguente valutazione:

Posto:

- S.: Superficie edificabile (in mq)
- V.M.: Valore medio di mercato rilevato dalla tabella dell'Agenzia delle Entrate (in €/mq);
- V.: Valore totale (in €)

$S \times V.M. = V.$

Viene considerato un valore medio di €/mq 3275,00

Metri quadrati edificabili 133,00 x €/mq 3275,00 = € 435.575,00

VALORE MEDIO ARROTONDATO: € 435.000,00 (Quattrocentotrentacinquemila/00), euro.

In base alle considerazioni precedentemente esposte, procediamo con il calcolo della valutazione al 15% del valore al costruito nuovo.

Viene considerato un indice del 15%

Valore di 435.000.00 x 0.15 = € 65.250,00

VALORE MEDIO ARROTONDATO: € 65.000,00 (Sessantacinquemilaeuro/00).

Svalutazione da applicare per la messa in sicurezza e le caratteristiche del terreno.

Viene considerata una svalutazione del 50%

Valore di 65.000.00 x 0.50 = € 32.500,00

VALORE MEDIO ARROTONDATO: € 32.000,00 (Trentaduemilaeuro/00).

CONCLUSIONE -

Considerando come validi i valori trovati con i precedenti metodi possiamo stabilire di seguito un valore totale procedendo con una media tra i due.

€ 74.000.00 + € 32.000.00 = € 106.000,00

€ 106.000.00 : 2 = € 53.000.00

VALORE MEDIO ARROTONDATO: € 53.000,00 (Cinquantatremilaeuro/00).

Tanto doveva il tecnico sottoscritto in evasione all'incarico cortesemente affidatogli.

Roma, 24 ottobre 2020

In fede

Allegati:

- Documentazione Catastale ed estratto Comunale (all.A)

ALLEGATO "A"

