



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 105/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

DOTT. GIUSEPPE BONATO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ORELLA MATASSINI**

CF:MTSLLL60H67D969Z

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA SAINT DENIS 177

telefono: 022409987

email: [lorellamatassini\\_architetto@virgilio.it](mailto:lorellamatassini_architetto@virgilio.it)

PEC: [matassini.10375@oamilano.it](mailto:matassini.10375@oamilano.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **136,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra della palazzina A con annessa area a giardino pertinenziale e vani accessori al piano interrato, Il progetto si compone di ampia cantina al piano interrato di mq 83,95 di s.l.p., collegata con scala interna all'appartamento al piano terra , con un'altezza interna al rustico di m.2,95 , L'appartamento , composto da soggiorno con cucina a vista , due camere e un bagno, ha s.l.p pari a mq 83,62. con un'altezza interna al rustico di m.2,95 .La superficie dell'area a cortile/giardino risulta essere pari a mq 214,00 ( Superfici desunte dal progetto edilizio )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza , piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **116,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo con annesso vano di sottotetto collegato da scala interna della palazzina A.

In progetto la superficie lorda di pavimento dell'appartamento al piano primo risulta essere pari a mq 55,75 con un'altezza interna al rustico di m.2,92.

La s.l.p. del pavimento dei balconi/terrazzo al piano primo risulta essere pari mq 36,25

La s.l.p. di pavimento dei vani sottotetto risulta essere pari a mq 64,10 con un'altezza media interna al rustico di m. 2,75

La s.l.p. di pavimento dei balconi / terrazzo al piano sottotetto risulta essere paria mq 16,90

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza, piano: 1°-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**C appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **116,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo con annesso vano di sottotetto collegato da scala interna nella palazzina A.

La superficie lorda di pavimento dell'appartamento di piano primo risulta essere pari a mq 55,75 con un'altezza interna al rustico di m.2,92

La s.l.p. di pavimento dei balconi/terrazzo al piano primo risulta essere pari a mq 36,25

La s.l.p. dei vani sottotetto risulta essere pari a mq 64,10 con un'altezza media interna al rustico di m. 2,75

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza, piano: 1°-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**D appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **120,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra della palazzina B con annessa area a giardino pertinenziale e ampia cantina collegata con scala interna al piano interrato

La superficie lorda di pavimento dell'appartamento di piano terreno , desunta dal progetto edilizio , risulta essere pari a mq 83,62 con un'altezza interna al rustico di m. 2,95

La S.l.p. dei locali cantina /accessori al piano interrato risulta essere pari a mq 56,56 con un'altezza interna al rustico di m. 2,80

La superficie dell'area a cortile/giardino risulta essere pari a mq 179,23

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza , piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**E appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **116,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo con annesso vano di sottotetto collegati con scala interna nella palazzina B.

La superficie lorda di pavimento ,desunta dal progetto edilizio , dell'appartamento di piano primo nella palazzina B , risulta essere pari a mq 55,75 con un'altezza interna al rustico di m. 2,92

La S.l.p. di pavimento dei balconi/terrazzo al piano primo risulta essere pari a mq 36,25

La S.l.p. dei vani sottotetto risulta essere pari a mq 64,10 con un'altezza media interna al rustico di m. 2,75

La S.l.p. di pavimento dei balconi/terrazzo al piano sottotetto risulta essere pari a mq 16,90

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza , piano: 1°-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**F appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **116,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo nella palazzina B con annesso vano sottotetto collegati da scala interna

La superficie lorda di pavimento , desunta dal progetto edilizio , dell'appartamento al piano primo risulta essere pari a mq 55,75 con un'altezza interna al rustico di m. 2,92

La S.l.p. dei balconi / terrazzo al piano primo risulta essere pari a mq 36,25

La S.l.p. del vano sottotetto risulta essere pari a mq 64,10 con un'altezza media interna al rustico di m. 2,75

La S.l.p. dei balconi /terrazzo al piano sottotetto risulta essere pari a mq 16,90

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza , piano: 1°-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**G cantina** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano cantina al piano interrato . La superficie lorda di pavimento risulta essere pari a mq 4,81 con un'altezza al rustico di m 2,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza 7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**H cantina** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano cantina al piano interrato . La superficie lorda di pavimento risulta essere pari a mq 4,81 con un'altezza al rustico di m 2,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**I cantina** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano cantina al piano interrato. La superficie lorda di pavimento risulta essere pari a mq 4,81 con un'altezza al rustico di m. 2,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**J cantina** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano cantina al piano interrato . La superficie lorda di pavimento risulta essere pari a mq 4,81 con un'altezza al rustico di m. 2,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**K box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**L box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**M box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 43,48 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**N box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**O box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14

mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**P box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**Q box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**R accesso pedonale - accesso carraio** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 144551/200000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La particella 237, ancora censita come terreno seminativo, in progetto è identificata come "Area di passaggio comune pedonale e carraio" ma anche "servitù di passo mapp. 189 ( Lotto 2 ) sul mapp. 237". A conclusione dell'iter amministrativo edilizio ( Permesso di costruire o Scia ) ovvero al termine dei lavori e l'ottenimento del certificato di agibilità, che prevede l'accatastamento delle unità immobiliari, sarà necessario accatastare anche tale area con la categoria F/1 " Area Urbana " o come valuterà meglio il tecnico incaricato per le pratiche catastali, comunque area scoperta comune con servitù di passo per il mapp. 189.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 230, reddito agrario 10,34 €, reddito dominicale 11,28 €, indirizzo catastale: Via della Resistenza, piano: T, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**1.058,25 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.114.876,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.114.875,00
Data della valutazione:	11/11/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il compendio immobiliare a destinazione residenziale è costituito da n.2 palazzine , A e B , su due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato comprendente ciascuna :

- n 1 appartamento al piano terra con annessa area a giardino pertinenziale e vani accessori al piano interrato
- n. 2 appartamenti al piano primo con annessi vani di sottotetto
- n.7 vani uso rimessa al piano interrato ( box singoli )
- n.4 piani cantina al piano interrato
- n.2 vani destinati a centrale termica al piano interrato

Le unità immobiliari destinate a residenza sono al rustico . I beni compresi in un unico lotto risultano tutti liberi

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/03/2009 a firma di notaio Alberto Paleari ai nn. 71492/24008 di repertorio, iscritta il 19/03/2009 a Milano 2 ai nn. 5905, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: Euro 2.550.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000.

Durata ipoteca: 1 anni, 6 mesi, 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Intero Lotto 1

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/03/2024 a Milano 2 ai nn. 18961, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Monza in data 05/02/2024 rep.369

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 72338/1000000, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2012), con atto stipulato il 13/07/2012 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 82102/29229 di repertorio, trascritto il 18/07/2012 a Milano 2 ai nn. 49477.

Il titolo è riferito solamente a all'unità immobiliare con accessori e pertinenze ultimati, oggetto di DIA 82/2012 ,NON OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 265138/2000000, in forza di atto notarile pubblico di compravendita (dal 08/10/2012), con atto stipulato il 08/10/2012 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 82574/29494 di repertorio, trascritto il 12/10/2012 a Milano 2 ai nn. 68828.

Il titolo è riferito solamente a all'unità immobiliare con accessori e pertinenze ultimati, oggetto di DIA 82/2012 ,NON OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 144551/200000, in forza di atto notarile pubblico di trasferimento sede sociale (dal 20/01/2022), con atto stipulato il 20/01/2022 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 103652/44525 di repertorio, trascritto il 25/01/2022 a Milano 2 ai nn. 5005.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 particella 237

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di trasferimento sede sociale (dal 20/01/2022), con atto stipulato il 20/01/2022 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 103652/44525 di repertorio, trascritto il 25/01/2022 a Milano 2 ai nn. 5005

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico di divisione (dal 28/07/1980 fino al 05/06/2008), con atto stipulato il 28/07/1980 a firma di notaio Sala ai nn. 18892 di repertorio, trascritto il 02/08/1980 a Milano 2 ai nn. 38383

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/2008 fino al 20/01/2022), con atto stipulato il 05/06/2008 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 69296/22769 di repertorio, trascritto il 19/06/2008 a Milano 2 ai nn. 43866



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia di Inizio Attività **N. 30/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova edificazione costituita da autorimesse a piano interrato e due edifici realizzati su sue livelli , piano terra e piano primo costituiti da cinque appartamenti ciascuno, presentata il 29/04/2008 con il n. 30/2008 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 154/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere autorizzate con D.I.A. 30/2008 del 29/04/2008 prot. 5498, presentata il 29/11/2011 con il n. prot. 6193 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 part. 189 sub.7 e sub. 11 ( appartamenti ) e sub. dal 18 al 27 ( box e cantine).

Si suppone che l'agibilità sia stata rilasciata per silenzio assenso ,come era previsto dalla non più vigente Denuncia di Inizio Attività ,a seguito di Certificato di collaudo finale ( parziale ) del 05/07/2012

Denuncia di Inizio Attività **N. 57/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di nuova recinzione in via della resistenza, presentata il 09/05/2012 con il n. prot.4308 di protocollo.

La D.I.A. è stata anche inoltrata alla società Autostrada Pedemontana Lombarda S.P.A. con successivo parere favorevole di compatibilità tecnica da parte di Concessioni Autostradali Lombarde a condizione che il ciglio esterno del muro di recinzione lungo il lato ovest risulti tassativamente posizionato ad almeno m.4,00 del confine di proprietà come indicato sugli elaborati di progetto presentati

Denuncia di Inizio Attività **N. 82/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne ed esterne non consistenti in modifica dei volumi , presentata il 19/06/2012 con il n. prot. 5636 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 part. 189 sub.7 e sub. 11 ( appartamenti ) e sub. dal 18 al 27 ( box e cantine)

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Nr. 1 del 07/03/2023 , l'immobile ricade in zona Piano delle Regole Art. 27. Unità territoriale R1 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici:

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costi di progettazione ( indicativo ): €20.000,00
- Manodopera , noli, trasporti , attrezzature , spese generali ecc ( indicativo ): €25.000,00
- Contributo di costruzione riferito alle opere da ultimare ( salvo conguagli anche degli oneri di

urbanizzazione sulla base delle tabelle aggiornate alla data di presentazione della pratica edilizia: €20.000,00

- Realizzazione delle opere di interesse comune ( indicativo ): €23.000,00

Si fa presente che per decadenza del titolo edilizio , solo con riferimento ai beni oggetto della presente stima ,non è più possibile completare la parte dell'opera che non è stata eseguita e sarà indispensabile ottenere una nuova autorizzazione amministrativa , in questo caso specifico Permesso di Costruire o S.C.I.A. Le quantificazioni dei costi qui affrontati fanno riferimento alle spese da sostenere per i costi indiretti che concorrono alla costruzione ( costi di progettazione, di direzione dei lavori e di allacciamento ai vari servizi, i costi per la gestione della sicurezza ecc .) Si precisa che le tariffe degli architetti possono variare notevolmente in base a diversi fattori , perchè la parcella dell'architetto non copre solo il tempo dedicato alla progettazione ma include anche altri fattori come le visite sul cantiere, la direzione lavori e la gestione delle pratiche burocratiche . L'architetto dovrà occuparsi anche al termine dei lavori dell'ottenimento del certificato di agibilità che prevede l'autocertificazione del tecnico incaricato attestante la regolarità e i requisiti dell'immobile, planimetrie catastali , conformità degli impianti , collaudo statico, regolarità igienicosanitaria, superamento delle barriere architettoniche . Analogamente,i costi relativi alla redazione delle planimetrie catastali si applicherà un costo forfetario , così come le spese generali come l'incidenza della sicurezza (se presente) ,noli, trasporti e varie . Per quanto gli oneri concessori con D.I.A n.30/2008 sono stati già versati Euro 53.762,05 . In merito al contributo di costruzione con D.I.A 154/2011 è stato versato l'importo di Euro 12.853,26 calcolato sulle opere realizzate ,in percentuale determinata dal comune ,pari 44,55%, sull'importo complessivo allora calcolato pari ad Euro Euro30.000 circa. Con D.I.A 82/2012 , per incremento della superficie accessoria al piano interrato , sono stati versati Euro 5.376,70 per oneri urbanizzazione primaria e secondaria come richiesto dal comune. Per quanto riguarda il contributo di costruzione sulle opere ancora realizzare si dovrà fare riferimento alle tabelle aggiornate del comune di Macherio alla data di presentazione del permesso di costruire o S.C.I.A. , pertanto si indicherà un valore del tutto indicativo per l'importo da versare . In merito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non si esclude la richiesta di conguaglio da parte del comune ,sulla base dei valori aggiornati alla data di presentazione della pratica edilizia. Si fa presente che l'aggiudicatario dovrà far effettuare al proprio tecnico le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale sulla documentazione edilizia citata al par.7 anche in riferimento alle caratteristiche tipologiche - costruttive e i materiali previsti in progetto in base ai quali è stato effettuato il computo metrico estimativo. Sono anche quantificati i costi indicativi per realizzazione di opere di interesse comune che sono sinteticamente - formazione di cancelletta in ferro zincato a delimitazione dell'area a nord -formazione di pavimento vani scala in lastre di Serizzo Antigorio -fornitura e posa di copertina in cemento prefabbricato -sistemazione dell'area esterna a giardino -formazione di strada interna -formazione di tappeto d'usura -allacciamento delle reti tecnologiche ai contatori

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Costi di accatastamento :

- Accatastamento delle unità immobiliari ultimate compresa area Fg. 13 part. 237 ( costo indicativo ): €4.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

## BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **136,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra della palazzina A con annessa area a giardino pertinenziale e vani accessori al piano interrato, Il progetto si compone di ampia cantina al piano interrato di mq 83,95 di s.l.p., collegata con scala interna all'appartamento al piano terra , con un'altezza interna al rustico di m.2,95 , L'appartamento , composto da soggiorno con cucina a vista , due camere e un bagno, ha s.l.p pari a mq 83,62.con un'altezza interna al rustico di m.2,95 .La superficie dell'area a cortile/giardino risulta essere pari a mq 214,00 ( Superfici desunte dal progetto edilizio )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza , piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media



scuola elementare

al di sotto della media



scuola media inferiore

al di sotto della media



farmacie

al di sotto della media



negozi al dettaglio

al di sotto della media



supermercato

al di sotto della media



## COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300

al di sopra della media



autostrada distante Km 12,00

al di sotto della media



ferrovia distante Km 4,9

al di sotto della media



ferrovia distante Km 2,5

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale ( desunta dal progetto edilizio )	136,30	x	100 %	=	136,30
<b>Totale:</b>	<b>136,30</b>				<b>136,30</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del bene si partirà dal valore al finito , si detraranno poi i costi di costruzione relativi ai materiali già previsti dal progetto edilizio. Sono esclusi dalla stima del costo di costruzione: ulteriori oneri per realizzare l'opera (tra cui gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ) e i costi indiretti che concorrono alla costruzione , tra cui i costi di progettazione , di direzione lavori e di allacciamento ai vari servizi , i costi per la gestione della sicurezza esaminati e quantificati indicativamente al paragrafi 8

Su incarico della società esecutata è stata effettuata una perizia giurata di stima nel 2020 dall'arch. Giuseppe Raineri Vimercati dello "Studio Ingegneria Lambro " delle opere ancora da ultimare e che sono ad oggi rimaste nello stesso stato di allora ovvero al rustico . Nella perizia di stima era stato effettuato un computo metrico estimativo dettagliato delle opere da ultimare, che dopo opportuna verifica, si ritiene idonea ad essere utilizzata anche nella presente stima.

Poiché i costi degli appartamenti al finito e quelli di costruzione indicati in perizia giurata risalgono al 2020 saranno qui adeguati ai valori vigenti alla data della presente relazione di stima .

Si fa presente che l'adeguamento qui applicato del costo di costruzione è sulla base degli indici Istat aggiornati a marzo 2024. Si fa tuttavia presente che tale adeguamento potrebbe subire variazioni , in riferimento alla futura data di presentazione del progetto , ovvero salire o calare in funzione dell'inflazione , la politica monetaria e le tensioni geopolitiche .

La variazione percentuale da Marzo 2020 a Marzo 2024 è pari a 18,85% che verrà applicata al preventivo di spesa quantificato nella perizia giurata sopra citata per la realizzazione delle opere di completamento della singola unità

**Valore commerciale dell'immobile ultimato**

Sulla base di dati rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali di beni appartenenti alla stessa zona ,il prezzo unitario medio da applicare al finito è in funzione dell'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento.

Il prezzo unitario medio è pari € 2.300/mq x mq 136,30 =€313.490,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,30 x 2.300,00 = **313.490,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo dei lavori per la realizzazione delle opere di completamento ( indicativo )	-103.171,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 210.318,10**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 210.318,10**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **116,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Appartamento al piano primo con annesso vano di sottotetto collegato da scala interna della palazzina A.

In progetto la superficie lorda di pavimento dell'appartamento al piano primo risulta essere pari a mq 55,75 con un'altezza interna al rustico di m.2,92.

La s.l.p. del pavimento dei balconi/terrazzo al piano primo risulta essere pari mq 36,25

La s.l.p. di pavimento dei vani sottotetto risulta essere pari a mq 64,10 con un'altezza media interna al rustico di m. 2,75

La s.l.p. di pavimento dei balconi / terrazzo al piano sottotetto risulta essere paria mq 16,90

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza, piano: 1°-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	al di sotto della media	
scuola media inferiore	al di sotto della media	
farmacie	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
supermercato	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300	al di sopra della media	
autostrada distante Km 12,00	al di sotto della media	
ferrovia distante Km 4,9	al di sotto della media	
ferrovia distante Km 2,5	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale ( desunta dal progetto edilizio )	116,57	x	100 %	=	116,57
<b>Totale:</b>	<b>116,57</b>				<b>116,57</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del bene si partirà dal valore al finito , si deterranno poi i costi di costruzione relativi ai materiali già previsti dal progetto edilizio. Sono esclusi dalla stima del costo di costruzione: ulteriori oneri per realizzare l'opera (tra cui gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ) e i costi indiretti che concorrono alla costruzione , tra cui i costi di progettazione , di direzione lavori e di allacciamento ai vari servizi , i costi per la gestione della sicurezza esaminati e quantificati indicativamente al paragrafi 8

Su incarico della società esecutata è stata effettuata una perizia giurata di stima nel 2020 dall'arch. Giuseppe Raineri Vimercati dello "Studio Ingegneria Lambro " delle opere ancora da ultimare e che sono ad oggi rimaste nello stesso stato di allora ovvero al rustico . Nella perizia di stima era stato effettuato un computo metrico estimativo dettagliato delle opere da ultimare, che dopo opportuna verifica, si ritiene idonea ad essere utilizzata anche nella presente stima.

Poiché i costi degli appartamenti al finito e quelli di costruzione indicati in perizia giurata risalgono al 2020 saranno qui adeguati ai valori vigenti alla data della presente relazione di stima .

Si fa presente che l'adeguamento qui applicato del costo di costruzione è sulla base degli indici Istat aggiornati a marzo 2024. Si fa tuttavia presente che tale adeguamento potrebbe subire variazioni , in riferimento alla futura data di presentazione del progetto , ovvero salire o calare in funzione dell'inflazione , la politica monetaria e le tensioni geopolitiche .

La variazione percentuale da Marzo 2020 a Marzo 2024 è pari a 18,85% che verrà applicata al preventivo di spesa quantificato nella perizia giurata sopra citata per la realizzazione delle opere di completamento della singola unità

**Valore commerciale dell'immobile ultimato**

Sulla base di dati rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali di beni appartenenti alla stessa zona ,il prezzo unitario medio da applicare al finito è in funzione dell'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento. Il prezzo unitario medio è pari € 2.300/mq x mq 116,57 = € 268,111

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,57 x 2.300,00 = **268.111,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo dei lavori per la realizzazione delle opere di completamento ( indicativo )	-94.744,78

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 173.366,22**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 173.366,22**

## BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **116,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo con annesso vano di sottotetto collegato da scala interna nella palazzina A.

La superficie lorda di pavimento dell'appartamento di piano primo risulta essere pari a mq 55,75 con un'altezza interna al rustico di m.2,92

La s.l.p.di pavimento dei balconi/terrazzo al piano primo risulta essere pari a mq 36,25

La s.l.p. dei vani sottotetto risulta essere pari a mq 64,10 con un'altezza media interna al rustico di m. 2,75

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza, piano: 1°-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media



scuola elementare

al di sotto della media



scuola media inferiore

al di sotto della media



farmacie

al di sotto della media



negozi al dettaglio  
supermercato

al di sotto della media   
al di sotto della media 

#### COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300  
autostrada distante Km 12,00  
ferrovia distante Km 4,9  
ferrovia distante Km 2,5

al di sopra della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media   
nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale ( desunta dal progetto edilizio )	116,57	x	100 %	=	116,57
<b>Totale:</b>	<b>116,57</b>				<b>116,57</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del bene si partirà dal valore al finito , si deterranno poi i costi di costruzione relativi ai materiali già previsti dal progetto edilizio. Sono esclusi dalla stima del costo di costruzione: ulteriori oneri per realizzare l'opera (tra cui gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ) e i costi indiretti che concorrono alla costruzione , tra cui i costi di progettazione , di direzione lavori e di allacciamento ai vari servizi , i costi per la gestione della sicurezza esaminati e quantificati indicativamente al paragrafi 8

Su incarico della società esecutata è stata effettuata una perizia giurata di stima nel 2020 dall'arch. Giuseppe Raineri Vimercati dello "Studio Ingegneria Lambro " delle opere ancora da ultimare e che sono ad oggi rimaste nello stesso stato di allora ovvero al rustico . Nella perizia di stima era stato effettuato un computo metrico estimativo dettagliato delle opere da ultimare, che dopo opportuna verifica, si ritiene idonea ad essere utilizzata anche nella presente stima.

Poiché i costi degli appartamenti al finito e quelli di costruzione indicati in perizia giurata risalgono al 2020 saranno qui adeguati ai valori vigenti alla data della presente relazione di stima .

Si fa presente che l'adeguamento qui applicato del costo di costruzione è sulla base degli indici Istat aggiornati a marzo 2024. Si fa tuttavia presente che tale adeguamento potrebbe subire variazioni , in riferimento alla futura data di presentazione del progetto , ovvero salire o calare in funzione dell'inflazione , la politica monetaria e le tensioni geopolitiche .

La variazione percentuale da Marzo 2020 a Marzo 2024 è pari a 18,85% che verrà applicata al preventivo di spesa quantificato nella perizia giurata sopra citata per la realizzazione delle opere di completamento della singola unità

#### Valore commerciale dell'immobile ultimato



Sulla base di dati rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali di beni appartenenti alla stessa zona, il prezzo unitario medio da applicare al finito è in funzione dell'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento. Il prezzo unitario medio è pari € 2.300/mq x mq 116,57 = € 268,111,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,57 x 2.300,00 = **268.111,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo dei lavori per la realizzazione delle opere di completamento ( indicativo )	-94.560,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 173.551,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 173.551,00**

## BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO D

**appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **120,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra della palazzina B con annessa area a giardino pertinenziale e ampia cantina collegata con scala interna al piano interrato

La superficie lorda di pavimento dell'appartamento di piano terreno, desunta dal progetto edilizio, risulta essere pari a mq 83,62 con un'altezza interna al rustico di m. 2,95

La S.l.p. dei locali cantina /accessori al piano interrato risulta essere pari a mq 56,56 con un'altezza interna al rustico di m. 2,80

La superficie dell'area a cortile/giardino risulta essere pari a mq 179,23

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il

traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 12,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 4,9	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 2,5	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale ( desunta dal progetto edilizio )	120,86	x	100 %	=	120,86
<b>Totale:</b>	<b>120,86</b>				<b>120,86</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del bene si partirà dal valore al finito , si dettranno poi i costi di costruzione relativi ai materiali già previsti dal progetto edilizio. Sono esclusi dalla stima del costo di costruzione: ulteriori oneri per realizzare l’opera (tra cui gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ) e i costi indiretti che concorrono alla costruzione , tra cui i costi di progettazione , di direzione lavori e di allacciamento ai vari servizi , i costi per la gestione della sicurezza esaminati e quantificati indicativamente al paragrafo 8

Su incarico della società Bercas è stata effettuata una perizia giurata di stima nel 2020 ,che è agli atti,dall’arch. Giuseppe Raineri Vimercati dello “Studio Ingegneria Lambro “ delle opere ancora da ultimare e che sono ad oggi rimaste nello stesso stato di allora ovvero al rustico . Nella perizia di stima sopraccitata era stato effettuato un computo metrico estimativo dettagliato delle opere da ultimare, che dopo opportuna verifica, si ritiene idonea ad essere utilizzata anche per la presente stima.

Poiché i costi degli appartamenti al finito e quelli di costruzione indicati in perizia giurata risalgono al 2020 saranno qui adeguati ai valori vigenti alla data della presente relazione di stima .

Si fa presente che l'adeguamento qui applicato del costo di costruzione è sulla base degli indici Istat aggiornati a marzo 2024. Si fa tuttavia presente che tale adeguamento potrebbe subire variazioni , in riferimento alla futura data di presentazione del progetto , ovvero salire o calare in funzione dell'inflazione , la politica monetaria e le tensioni geopolitiche .

La variazione percentuale da Marzo 2020 a Marzo 2024 è pari a 18,85% che verrà applicata al preventivo di spesa quantificato nella perizia giurata sopra citata per la realizzazione delle opere di completamento della singola unità

#### **Valore commerciale dell'immobile ultimato**

Sulla base di dati rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali di beni appartenenti alla stessa zona , il prezzo unitario medio da applicare al finito è in funzione dell'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento. Il prezzo unitario medio è pari € 2.300/mq x mq 120,86 = € 277.978,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,86 x 2.300,00 = **277.978,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo dei lavori per la realizzazione delle opere di completamento ( indicativo )	-101.634,81

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 176.343,19**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 176.343,19**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO E

**appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **116,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo con annesso vano di sottotetto collegati con scala interna nella palazzina B.

La superficie lorda di pavimento ,desunta dal progetto edilizio , dell'appartamento di piano primo nella palazzina B , risulta essere pari a mq 55,75 con un'altezza interna al rustico di m. 2,92

La S.l.p. di pavimento dei balconi/terrazzo al piano primo risulta essere pari a mq 36,25

La S.l.p. dei vani sottotetto risulta essere pari a mq 64,10 con un'altezza media interna al rustico di m.2,75

La S.l.p. di pavimento dei balconi/terrazzo al piano sottotetto risulta essere pari a mq 16,90

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza , piano: 1°-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media

scuola elementare

al di sotto della media

scuola media inferiore

al di sotto della media

farmacie

al di sotto della media

negozi al dettaglio

al di sotto della media

supermercato

al di sotto della media

#### COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300

al di sopra della media

autostrada distante Km 12,00

al di sotto della media

ferrovia distante Km 4,9

al di sotto della media

ferrovia distante Km 2,5

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale ( desunta dal progetto edilizio)	116,57	x	100 %	=	116,57
<b>Totale:</b>	<b>116,57</b>				<b>116,57</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del bene si partirà dal valore al finito, si detraranno poi i costi di costruzione relativi ai materiali già previsti dal progetto edilizio. Sono esclusi dalla stima del costo di costruzione: ulteriori oneri per realizzare l'opera (tra cui gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione) e i costi indiretti che concorrono alla costruzione, tra cui i costi di progettazione, di direzione lavori e di allacciamento ai vari servizi, i costi per la gestione della sicurezza esaminati e quantificati indicativamente al paragrafo 8

Su incarico della società esecutata è stata effettuata una perizia giurata di stima nel 2020 dall'arch. Giuseppe Raineri Vimercati dello "Studio Ingegneria Lambro" delle opere ancora da ultimare e che sono ad oggi rimaste nello stesso stato di allora ovvero al rustico. Nella perizia di stima era stato effettuato un computo metrico estimativo dettagliato delle opere da ultimare, che dopo opportuna verifica, si ritiene idonea ad essere utilizzata anche nella presente stima.

Poiché i costi degli appartamenti al finito e quelli di costruzione indicati in perizia giurata risalgono al 2020 saranno qui adeguati ai valori vigenti alla data della presente relazione di stima.

Si fa presente che l'adeguamento qui applicato del costo di costruzione è sulla base degli indici Istat aggiornati a marzo 2024. Si fa tuttavia presente che tale adeguamento potrebbe subire variazioni, in riferimento alla futura data di presentazione del progetto, ovvero salire o calare in funzione dell'inflazione, la politica monetaria e le tensioni geopolitiche.

La variazione percentuale da Marzo 2020 a Marzo 2024 è pari a 18,85% che verrà applicata al preventivo di spesa quantificato nella perizia giurata sopra citata per la realizzazione delle opere di completamento della singola unità

#### **Valore commerciale dell'immobile ultimato**

Sulla base di dati rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali di beni appartenenti alla stessa zona, il prezzo unitario medio da applicare al finito è in funzione dell'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento. Il prezzo unitario medio è pari € 2.300/mq x mq 116,57 = € 268.111,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,57 x 2.300,00 = **268.111,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo dei lavori per la realizzazione delle opere di completamento (indicativo)	-93.797,25

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 174.313,75**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 174.313,75**

## BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO F

**appartamento** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **116,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo nella palazzina B con annesso vano sottotetto collegati da scala interna

La superficie lorda di pavimento , desunta dal progetto edilizio , dell'appartamento al piano primo risulta essere pari a mq 55,75 con un'altezza interna al rustico di m. 2,92

La S.l.p. dei balconi / terrazzo al piano primo risulta essere pari a mq 36,25

La S.l.p. del vano sottotetto risulta essere pari a mq 64,10 con un'altezza media interna al rustico di m. 2,75

La S.l.p. dei balconi /terrazzo al piano sottotetto risulta essere pari a mq 16,90

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza , piano: 1°-2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola elementare

al di sotto della media 

scuola media inferiore

al di sotto della media 

farmacie

al di sotto della media 

negozi al dettaglio

al di sotto della media 

supermercato

al di sotto della media 

## COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300

al di sopra della media 

autostrada distante Km 12,00

al di sotto della media 

ferrovia distante Km 4,9

al di sotto della media 

ferrovia distante Km 2,5

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale ( desunta dal progetto edilizio )	116,57	x	100 %	=	116,57
<b>Totale:</b>	<b>116,57</b>				<b>116,57</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del bene si partirà dal valore al finito , si detraranno poi i costi di costruzione relativi ai materiali già previsti dal progetto edilizio. Sono esclusi dalla stima del costo di costruzione: ulteriori oneri per realizzare l'opera (tra cui gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ) e i costi indiretti che concorrono alla costruzione , tra cui i costi di progettazione , di direzione lavori e di allacciamento ai vari servizi , i costi per la gestione della sicurezza esaminati e quantificati indicativamente al paragrafi 8

Su incarico della società esecutata è stata effettuata una perizia giurata di stima nel 2020 dall'arch. Giuseppe Raineri Vimercati dello "Studio Ingegneria Lambro " delle opere ancora da ultimare e che sono ad oggi rimaste nello stesso stato di allora ovvero al rustico . Nella perizia di stima era stato effettuato un computo metrico estimativo dettagliato delle opere da ultimare, che dopo opportuna verifica, si ritiene idonea ad essere utilizzata anche nella presente stima.

Poiché i costi degli appartamenti al finito e quelli di costruzione indicati in perizia giurata risalgono al 2020 saranno qui adeguati ai valori vigenti alla data della presente relazione di stima .

Si fa presente che l'adeguamento qui applicato del costo di costruzione è sulla base degli indici Istat aggiornati a marzo 2024. Si fa tuttavia presente che tale adeguamento potrebbe subire variazioni , in riferimento alla futura data di presentazione del progetto , ovvero salire o calare in funzione dell'inflazione , la politica monetaria e le tensioni geopolitiche .

La variazione percentuale da Marzo 2020 a Marzo 2024 è pari a 18,85% che verrà applicata al preventivo di spesa quantificato nella perizia giurata sopra citata per la realizzazione delle opere di completamento della singola unità

**Valore commerciale dell'immobile ultimato**

Sulla base di dati rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali di beni appartenenti alla stessa zona ,il prezzo unitario medio da applicare al finito è in funzione dell'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento. Il prezzo unitario medio è pari € 2.300/mq x mq 116,57 = € 268.111,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,57 x 2.300,00 = **268.111,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo dei lavori per la realizzazione delle opere di completamento ( indicativo )	-93.612,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 174.499,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 174.499,00**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO G

**cantina** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Vano cantina al piano interrato . La superficie lorda di pavimento risulta essere pari a mq 4,81 con un'altezza al rustico di m 2,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza 7, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	al di sotto della media	
scuola media inferiore	al di sotto della media	
farmacie	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
supermercato	al di sotto della media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300	al di sopra della media	
autostrada distante Km 12,00	al di sotto della media	
ferrovia distante Km 4,9	al di sotto della media	
ferrovia distante Km 2,5	nella media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina sub. 14	4,81	x	25 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>4,81</b>				<b>1,20</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario applicato è riferito al vano cantina allo stato finito , non essendo i lavori di ultimazione da effettuare rilevanti sul valore complessivo del compendio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,20 x 2.300,00 = **2.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.760,00**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO H

**cantina** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano cantina al piano interrato . La superficie lorda di pavimento risulta essere pari a mq 4,81 con un'altezza al rustico di m 2,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media



scuola elementare

al di sotto della media



scuola media inferiore

al di sotto della media



farmacie

al di sotto della media



negozi al dettaglio

al di sotto della media



supermercato

al di sotto della media



## COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300

al di sopra della media



autostrada distante Km 12,00

al di sotto della media



ferrovia distante Km 4,9

al di sotto della media



ferrovia distante Km 2,5

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina sub 15	4,81	x	25 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>4,81</b>				<b>1,20</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario applicato è riferito al vano cantina allo stato finito, non essendo i lavori di ultimazione da effettuare rilevanti sul valore complessivo del compendio

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,20 x 2.300,00 = **2.760,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 2.760,00**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO I

**cantina** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Vano cantina al piano interrato. La superficie lorda di pavimento risulta essere pari a mq 4,81 con un'altezza al rustico di m. 2,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media



scuola elementare

al di sotto della media



scuola media inferiore

al di sotto della media



farmacie

al di sotto della media



negozi al dettaglio

al di sotto della media



supermercato

al di sotto della media



### COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300

al di sopra della media



autostrada distante Km 12,00

al di sotto della media



ferrovia distante Km 4,9

al di sotto della media



ferrovia distante Km 2,5

nella media



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina sub 16 ( sup. commerciale )	4,81	x	25 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>4,81</b>				<b>1,20</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario applicato è riferito al vano cantina allo stato finito , non essendo i lavori di ultimazione da effettuare rilevanti sul valore complessivo del compendio

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,20 x 2.300,00 = **2.760,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.760,00**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO J

**cantina** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Vano cantina al piano interrato . La superficie lorda di pavimento risulta essere pari a mq 4,81 con un'altezza al rustico di m. 2,80

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	al di sotto della media	
scuola media inferiore	al di sotto della media	
farmacie	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
supermercato	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300	al di sopra della media	
autostrada distante Km 12,00	al di sotto della media	
ferrovia distante Km 4,9	al di sotto della media	
ferrovia distante Km 2,5	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina sub. 17 ( superficie commerciale )	4,81	x	25 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>4,81</b>				<b>1,20</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario applicato è riferito al vano cantina allo stato finito, non essendo i lavori di ultimazione da effettuare rilevanti sul valore complessivo del compendio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,20 x 2.300,00 = **2.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.760,00**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO K

**box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	al di sotto della media	
scuola media inferiore	al di sotto della media	
farmacie	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
supermercato	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300	al di sopra della media	
autostrada distante Km 12,00	al di sotto della media	
ferrovia distante Km 4,9	al di sotto della media	
ferrovia distante Km 2,5	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano autorimessa sub 18	14,00	x	100 %	=	14,00

<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>	<b>14,00</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

## BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

**BOX SINGOLO**

## DI CUI AL PUNTO L

**box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media inferiore

farmacie

negozi al dettaglio



supermercato

al di sotto della media 

## COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300  
 autostrada distante Km 12,00  
 ferrovia distante Km 4,9  
 ferrovia distante Km 2,5

al di sopra della media   
 al di sotto della media   
 al di sotto della media   
 nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano autorimessa sub.19	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO M

**box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 43,48 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\*



## DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media



scuola elementare

al di sotto della media



scuola media inferiore

al di sotto della media



farmacie

al di sotto della media



negozi al dettaglio

al di sotto della media



supermercato

al di sotto della media



## COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300

al di sopra della media



autostrada distante Km 12,00

al di sotto della media



ferrovia distante Km 4,9

al di sotto della media



ferrovia distante Km 2,5

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano autorimessa sub.22	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**16.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**

**€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 16.000,00**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO N

**box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media



scuola elementare

al di sotto della media



scuola media inferiore

al di sotto della media



farmacie

al di sotto della media



negozi al dettaglio

al di sotto della media



supermercato

al di sotto della media



## COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300

al di sopra della media



autostrada distante Km 12,00

al di sotto della media



ferrovia distante Km 4,9

al di sotto della media



ferrovia distante Km 2,5

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano autorimessa sub. 23	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO O

**box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media inferiore



farmacie  
negozi al dettaglio  
supermercato

al di sotto della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media 

## COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300  
autostrada distante Km 12,00  
ferrovia distante Km 4,9  
ferrovia distante Km 2,5

al di sopra della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media   
nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano autorimessa sub.24	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO P

**box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media



scuola elementare

al di sotto della media



scuola media inferiore

al di sotto della media



farmacie

al di sotto della media



negozi al dettaglio

al di sotto della media



supermercato

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300

al di sopra della media



autostrada distante Km 12,00

al di sotto della media



ferrovia distante Km 4,9

al di sotto della media



ferrovia distante Km 2,5

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano autorimessa al sub 26	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 16.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 16.000,00</b>

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO Q

**box singolo** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 438 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 12,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 4,9	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 2,5	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano autorimessa sub 27	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

## ACCESSO PEDONALE - ACCESSO CARRAIO

DI CUI AL PUNTO R

**accesso pedonale - accesso carraio** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 144551/200000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La particella 237, ancora censita come terreno seminativo , in progetto è identificata come "Area di passaggio comune pedonale e carraio" ma anche "servitù di passo mapp. 189 ( Lotto 2 ) sul mapp. 237" . A conclusione dell'iter amministrativo edilizio ( Permesso di costruire o Scia ) ovvero al termine dei lavori e l'ottenimento del certificato di agibilità ,che prevede l'accatastamento delle unità immobiliari ,sarà necessario accatastare anche tale area con la categoria F/1 " Area Urbana " o come valuterà meglio il tecnico incaricato per le pratiche catastali , comunque area scoperta comune con servitù di passo per il,mapp.189.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 230, reddito agrario 10,34 €, reddito dominicale 11,28 €, indirizzo catastale: Via della Resistenza , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biassono, Lesmo, Lissone, Sovico, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media



scuola elementare

al di sotto della media



scuola media inferiore

al di sotto della media



farmacie

al di sotto della media



negozi al dettaglio

al di sotto della media



supermercato

al di sotto della media



## COLLEGAMENTI

autobus distante M. 300

al di sopra della media



autostrada distante Km 12,00

al di sotto della media



ferrovia distante Km 4,9

al di sotto della media



ferrovia distante Km 2,5

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno ancora accatastato come seminativo	230,00	x	100 %	=	230,00
<b>Totale:</b>	<b>230,00</b>				<b>230,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima viene effettuato a corpo ,con attribuzione di un valore corrispondente a quello di un terreno che catastalmente risulta essere ancora agricolo di tipo seminativo

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.445,51**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima delle unità abitative ha avuto origine dal valore al finito, sono stati poi detratti i costi di costruzione relativi ai materiali già previsti dal progetto edilizio. Ulteriori oneri per realizzare l'opera (tra cui gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione) e i costi indiretti che concorrono alla costruzione, tra cui i costi di progettazione, di direzione lavori e di allacciamento ai vari servizi, i costi per la gestione della sicurezza ecc. sono stati esaminati e quantificati indicativamente al paragrafo 8.

Su incarico della società esecutata era stata effettuata una perizia giurata di stima nel 2020 dall'arch. Giuseppe Raineri Vimercati dello "Studio Ingegneria Lambro" delle opere ancora da ultimare e che sono ad oggi rimaste nello stesso stato di allora ovvero al rustico. Nella perizia di stima era stato eseguito un computo metrico estimativo dettagliato delle opere da ultimare, che dopo opportuna verifica, è stato ritenuto idoneo ad essere utilizzato anche nella presente stima.

Poiché i costi degli appartamenti al finito e quelli di costruzione indicati in perizia giurata risalgono al 2020 sono stati adeguati ai valori vigenti alla data della presente relazione di stima.

Si fa presente che l'adeguamento qui applicato del costo di costruzione è sulla base degli indici Istat aggiornati a marzo 2024. Si rende noto anche che tale adeguamento potrebbe subire variazioni, in riferimento alla futura data di presentazione del progetto, ovvero salire o calare in funzione dell'inflazione, la politica monetaria e le tensioni geopolitiche.

La variazione percentuale da Marzo 2020 a Marzo 2024 è pari a 18,85%, percentuale che è stata applicata al preventivo di spesa quantificato nella perizia giurata sopra citata per la realizzazione delle opere di completamento della singola unità.

Per quanto riguarda i beni al finito il procedimento di calcolo si è basato sul "confronto diretto" che utilizza il prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Come già precisato, in considerazione dello stato al rustico dei beni oggetto della presente stima (unità immobiliari), il prezzo così individuato è stato decurtato delle spese relative al costo di costruzione, spese di progettazione, di cantiere ecc. così come meglio sviluppato nella presente perizia.

Per i vani autorimessa è stato utilizzato il criterio di stima "a corpo"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Macherio, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili, Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	136,30	0,00	210.318,10	210.318,10
B	appartamento	116,57	0,00	173.366,22	173.366,22
C	appartamento	116,57	0,00	173.551,00	173.551,00
D	appartamento	120,86	0,00	176.343,19	176.343,19
E	appartamento	116,57	0,00	174.313,75	174.313,75
F	appartamento	116,57	0,00	174.499,00	174.499,00
G	cantina	1,20	0,00	2.760,00	2.760,00
H	cantina	1,20	0,00	2.760,00	2.760,00
I	cantina	1,20	0,00	2.760,00	2.760,00
J	cantina	1,20	0,00	2.760,00	2.760,00
K	box singolo	14,00	0,00	16.000,00	16.000,00
L	box singolo	15,00	0,00	16.000,00	16.000,00
M	box singolo	14,00	0,00	16.000,00	16.000,00
N	box singolo	14,00	0,00	16.000,00	16.000,00
O	box singolo	14,00	0,00	16.000,00	16.000,00
P	box singolo	15,00	0,00	16.000,00	16.000,00
Q	box singolo	14,00	0,00	16.000,00	16.000,00
R	accesso pedonale - accesso carraio	230,00	0,00	2.000,00	1.445,51
				<b>1.207.431,26 €</b>	<b>1.206.876,77 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Relativamente al solo corpo R al foglio 13 particella 237, ancora censito come terreno seminativo, in progetto è identificato come "Area di passaggio comune pedonale e carraio" ma anche "servitù di passo mapp. 189 ( Lotto 2 ) sul mapp. 237". A conclusione dell'iter amministrativo edilizio ( Permesso di costruire o Scia ) ovvero al termine dei lavori e l'ottenimento del certificato di agibilità, che prevede l'accatastamento delle unità immobiliari, sarà necessario accatastare anche tale area con la categoria F/1 " Area Urbana " o come valuterà opportunamente il tecnico incaricato per le pratiche catastali, comunque area scoperta comune con servitù di passo per il mapp.189.

Per tali motivi il frazionamento del bene non è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento perchè la divisione inciderebbe sulla destinazione e utilizzazione del bene ovvero area di passaggio comune pedonale, per accedere alle palazzine A e B e carraio per accedere ai vani autorimesse collocati al piano interrato oltre alla servitù di passo citata.

La quota in capo alla società esecutata, già individuata di 144551/200000, rappresenta la restante quota della part.237 in conseguenza alla vendita dei due

appartamenti ultimati e oggetto di D.I.A 154/2011 e 82/2011 ai subb. 7 e 11 ( **non oggetto della presente stima** ) e le relative quote millesimali di area comune come attualmente si presenta ( seppur ancora accatastata come terreno)

In conclusione dovrà essere oggetto di vendita giudiziaria la sola quota di 144551/200000 del mapp. 237 , così come stimata nelle presente relazione , quota di area comune che sarà ,successivamente alla vendita, oggetto di suddivisione in quote millesimali relativamente alle unità oggetto della presente stima .

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 92.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.114.876,77</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
--	----------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
---	----------------

Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 1,77</b>
-------------------------------	----------------

<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.114.875,00</b>
---	------------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **1.820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreno edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 1820, reddito agrario 10,34 €, reddito dominicale 11,28 €, indirizzo catastale: Via della Resistenza, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma RETTANGOLARE

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.820,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 400.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 400.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/11/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Autostrada Pedemontana Lombarda S.P.A. .

Il progetto edilizio della costruzione che s'intenderà realizzare sul Lotto dovrà essere sottoposto ,per tale vincolo, a parere di compatibilità tecnica da parte di Concessioni Autostradali Lombarde

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/06/2011 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 78743/27550 di repertorio, iscritta il 05/07/2011 a Milano 2 ai nn. 17120, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: Euro 425.000,00.

Importo capitale: Euro 250.000.

Durata ipoteca: 1 anni , 6 mesi , 1 giorno

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 04/03/2024 a Milano 2 ai nn. 18961, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Monza in data 05/02/2024 rep.369

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico di trasferimento sede sociale (dal 20/01/2022), con atto stipulato il 20/01/2022 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 103652/44525 di repertorio, trascritto il 25/01/2022 a Milano 2 ai nn. 5005

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico di divisione (dal 28/07/1980 fino al 08/01/2009), con atto stipulato il 28/07/1980 a firma di Notaio Sala ai nn. 18892

di repertorio, trascritto il 02/08/1980 a Milano 2 ai nn. 38383

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/2009 fino al 20/01/2022), con atto stipulato il 08/01/2009 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 70964/23686 di repertorio, trascritto il 20/01/2009 a Milano 2 ai nn. 2713

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Nr. 1 del 07/03/2023 , l'immobile ricade in zona Piano delle Regole Art. 27. Unità territoriale R1 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nei casi specificatamente individuati negli elaborati di PR con la sigla PCC, il PR si attua mediante PCC secondo i seguenti parametri: IF = 1,50 mc/mq ICF = 0 40% IPF = 30% H edificio max = 10,50 m . Il titolo è riferito solamente al Lotto 2 -Terreno al Foglio13 particella 189 . Certificato di destinazione urbanistica in allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MACHERIO VIA DELLA RESISTENZA 7

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MACHERIO Via della Resistenza 7, della superficie commerciale di **1.820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreno edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 1820, reddito agrario 10,34 €, reddito dominicale 11,28 €, indirizzo catastale: Via della Resistenza, intestato a \*\*\*

## DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma RETTANGOLARE

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie terreno	1.820,00	x	100 %	=	1.820,00
<b>Totale:</b>	<b>1.820,00</b>				<b>1.820,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore del terreno edificabile verrà calcolato nel seguente modo :

- Superficie del Lotto ( SL ) = mq 1.820
- Indice di fabbricabilità IF = 1,50 mc/mq che corrispondono a circa mq 910
- stima del valore al metro quadro dell'immobile finito :  $V_{emq} = 2500 \text{ €/mq}$  ( prezzo medio )
- incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato :  $I_a = 15\%$

**Valore complessivo dell'immobile :**

$$V_{Etot} = mq \ 910 \times 2500 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.275.000$$

Di conseguenza il **valore del terreno edificabile per metro quadro sarà pari a :**

$$V_L = ( 0,15 \times 2.275.000 ) / 1.820 = 187,50 \text{ €/mq}$$

Tale valore calcolato è opportuno confrontarlo con quelli di mercato di terreni edificabili a Macherio presenti negli annunci di vendita ed è emerso che i valori a mq applicati risultano, mediamente ,leggermente superiori a quello individuato e pari a circa 220,00 €/mq . Per la stima del presente terreno verrà pertanto applicato tale valore .

Si fa presente che la superficie lorda di pavimento edificabile riportata dovrà essere opportunamente verificata e calcolata in fase di progettazione anche in relazione con agli altri parametri urbanistici ( superficie coperta , filtrante, altezza max ecc ).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **400.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 400.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 400.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Macherio, agenzie: annunci immobiliari di beni simili venduti nella stessa zona

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.820,00	0,00	400.400,00	400.400,00
				<b>400.400,00 €</b>	<b>400.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 400.400,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 400.400,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 11/11/2024

il tecnico incaricato  
ORELLA MATASSINI