

Michele ERBA architetto  
20900 Monza, via Dante Alighieri n°2  
[michele.erba@archiworldpec.it](mailto:michele.erba@archiworldpec.it)

**RELAZIONE PERITALE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UNITA' IMMOBILIARI.**

Il sottoscritto Michele Erba, nato a Monza in data 16 novembre 1962, CODICE FISCALE RBEMHL62S16F704E e PARTITA IVA 02146320961, in qualità di architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Monza Brianza al n°695,

**premessi che**

- ha ricevuto l'incarico di procedere alla redazione di una perizia tecnico-amministrativa ed estimativa, relativa alle unità immobiliari site a  
**Monza in viale Ugo Foscolo n°44**
- in esito al suddetto mandato, si è recato presso gli archivi dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Monza per la richiesta di accesso agli atti amministrativi inerente ai titoli abilitativi che hanno, a suo tempo, legittimato le costruzioni degli immobili di cui le unità infra citate sono parte costituente, prendendo visione ed esaminando la documentazione contenuta nelle pratiche edilizie agli atti, richiedendo copia conforme degli elaborati grafici necessari per il corretto svolgimento del mandato professionale accordatogli;
- inoltre, si è recato presso le unità immobiliari in argomento, onde procedere a sopralluoghi, rilievi metrici e fotografici e ad una analisi dello stato di fatto delle stesse.

Tutto ciò premesso, espone quanto segue

**Identificazioni catastali:**

Le unità immobiliari sono così attualmente distinte nel catasto fabbricati del Comune amministrativo di Monza (F704):

➤ **UNITA' IMMOBILIARE N°1**

foglio 73 particella 47 subalterno 1

categoria A/10 ufficio

classe 3<sup>^</sup> consistenza 1,0 vani piano T

superficie catastale 32 Mq. rendita catastale € 457,06

denunciata con scheda protocollo n°MI0146390 del 6 ottobre 1989

➤ **UNITA' IMMOBILIARE N°2**

foglio 73 particella 47 subalterno 2

categoria C/2 locale deposito

classe 7<sup>^</sup> consistenza 44 Mq. piano S1

superficie catastale 54 Mq. rendita catastale € 138,62

denunciata con scheda protocollo n°MI0146390 del 6 ottobre 1989

➤ **UNITA' IMMOBILIARE N°3**

foglio 73 particella 48 subalterno 3

categoria C/1 negozio

classe 7<sup>^</sup> consistenza 60 Mq. piano T-S1

superficie catastale 74 Mq. rendita catastale € 2.023,48

denunciata con scheda protocollo n°MI0800241 del 6 ottobre 1989

➤ **UNITA' IMMOBILIARE N°4**

foglio 73 particella 48 subalterno 701

categoria A/7 abitazione in villino

classe 3<sup>^</sup> consistenza 11,0 vani piani T-1-S1

superficie catastale 341 Mq. rendita catastale € 2.045,17  
denunciata con scheda protocollo n°MI1018480 del 23 novembre 2007

➤ **UNITA' IMMOBILIARE N°5**

foglio 73 particella 48 subalterno 702

categoria C/6 posto auto scoperto

classe 2<sup>a</sup> consistenza 26 Mq. piano T

superficie catastale 25 Mq. rendita catastale € 123,54

denunciata con scheda protocollo n°MI0120133 del 5 aprile 2022

➤ **UNITA' IMMOBILIARE N°6**

foglio 73 particella 48 subalterno 703

categoria F/1 area urbana

consistenza 8 Mq. piano T

denunciata con scheda protocollo n°MI0120133 del 5 aprile 2022

**Ditta intestata**

- [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] > quota 1/4

**Descrizione della zona ove sono situati gli immobili:**

trattasi di comparto semicentrale posto ad est dei limiti amministrativi del Comune di Monza, a prevalente destinazione d'uso residenziale a medio-alta densità, esigua rete di esercizi commerciali di vicinato, ottima invece la valutazione rispetto alla dotazione di servizi primari ed al collegamento con le linee di trasporto pubblico.

**Destinazione urbanistica: (vedi ALLEGATO A)**

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza, approvato con delibera di Consiglio Comunale n°98 del 20 dicembre 2021 e divenuto vigente a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n°5 del 2 febbraio 2022, ricomprende e qualifica detta area nel Piano delle Regole come

• **ARTICOLO 17.3 - AREE B2 RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO**

**Caratteri generali:** l'area B2 comprende prevalentemente aree e edifici pluri-piano della città consolidata; essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi: I, II, III, IV, V.

**Destinazioni:** sono escluse le destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva, fatti salvi i laboratori artigianali, tecnico-scientifici, artistici e di ricerca; sono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e - al fine di non sovraccaricare la rete infrastrutturale esistente di un tessuto caratterizzato da maggiore densità abitativa rispetto ad altre aree del territorio comunale - Le Medie Strutture di Vendita con Superficie di Vendita superiore a Mg. 1.500 e le Grandi Strutture di Vendita.

**Modalità di intervento:** sono ammessi tutti gli interventi edilizi; gli interventi che prevedono l'incremento dell'Indice di edificabilità Fondiaria recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'Indice Territoriale di Compensazione si attuano con Permesso di Costruire Convenzionato.

**Parametri edificatori:** classe I > H altezza urbana: n°3 piani abitabili o n°4 piani abitabili con Permesso di Costruire Convenzionato. Indice di edificabilità Fondiaria: Mg./Mg. 0,55, con possibilità di incremento fino a Mg./Mg. 0,60 per la classe I, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Territoriale di Compensazione. DS1 distanza dalle strade = M. 5 DS2, distanza dai confini di proprietà = M. 6. Indice di Permea-

bilità Fondiaria = 20%. Per gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'eventuale maggiore H esistente.

**Titoli abilitativi:**

Le opere per la costruzione dell'impianto originario dell'immobile (la villa), risalgono sicuramente a data antecedente l'entrata in vigore della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n°1.150.

A riprova di quanto sopra attestato si richiamano i seguenti documenti:

21 settembre 1929 > Licenza per "l'abitabilità di un fabbricato di nuova costruzione per uso abitazione civile, situato in viale Ugo Foscolo n°30" rilasciata a "████████████████████".

20 marzo 1940 > planimetria catastale protocollo n°22467845 presentata a nome "████████████████████".

Agli atti dell'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Monza, risultano, in epoca successiva, le seguenti autorizzazioni:

10 febbraio 1975 > Licenza Edilizia n°029 per "ampliamento casa di abitazione, consistente in formazione sul lato est del fabbricato di piano rialzato adibito a locale studio, con relativa copertura a terrazzo",

22 settembre 1975 > Licenza Edilizia n°243 per "ampliamento casa di abitazione, consistente nella costruzione in fregio al viale Ugo Foscolo in aderenza al fabbricato esistente posto sull'angolo nord-est della proprietà, di copertura ad un piano con copertura a terrazzo e con sottostante cantinato, adibito ad ufficio".

Entrambi i provvedimenti, rilasciati a "████████████████████".

23 dicembre 1986 > domanda di sanatoria per opere abusive ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n°47 (condono edilizio), presentata a nome "Sig.ra ██████████".

██████████ e di cui, in data 9 febbraio 1989, ne venne richiesta l'archiviazione.

**Verifica dello stato di fatto (vedi ALLEGATO B)**

Dai sopralluoghi compiuti, lo scrivente tecnico ha potuto accertare le seguenti difformità:

**UNITA' IMMOBILIARE N°1**

1.a parziale demolizione del solaio - Mq. 4,00 circa - per formazione e posa in opera di scala interna - costituita da struttura portante ed elementi di finitura in acciaio - di collegamento con la sottostante U.I. N°2 (\*).

**UNITA' IMMOBILIARE N°2**

1.b ampliamento dell'esistente locale interrato, a formazione di vano deposito/box con annesso locale w.c. - totale superficie lorda Mq. 27,00 circa - avente anche accesso carraio dal cortile ribassato (\*).

**UNITA' IMMOBILIARE N°3**

1.c avvenuta demolizione di muro divisorio interno (\*).

**UNITA' IMMOBILIARE N°4**

1.d costruzione con elementi prefabbricati in acciaio e vetro di manufatto edilizio adibito a serra - superficie lorda Mq. 45,00 circa - posto in aderenza al lato ovest dell'unità immobiliare (\*).

1.e mancata rappresentazione grafica sulla planimetria catastale agli atti - scheda protocollo n°MI1018480/2007 - del secondo piano sottotetto (\*).

**UNITA' IMMOBILIARE N°5**

Nessuna difformità.

**UNITA' IMMOBILIARE N°6**

Nessuna difformità.

**Provvedimenti e azioni dovute per la regolarizzazione:**

Per quanto riguarda la difformità 1.d (\*), il manufatto deve essere forzatamente demolito in quanto non sanabile.

Invece, per le difformità 1.a (\*) 1.b (\*) e 1.c (\*) ricorrono i presupposti previsti dall'articolo 36-bis comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n°380, introdotto nel Testo Unico Edilizia con il recente articolo 1 comma 1 lettera h) del Decreto Legge 29 maggio 2024 n°69.

Ovvero "In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal Permesso di Costruire o dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il Permesso di Costruire e presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione".

In ultimo, per la difformità 1.e (\*) necessita la redazione e presentazione alla sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate di denuncia di variazione catastale - con causale "AMPLIAMENTO" - resa ai sensi dell'articolo 20 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 n°652.

#### **Contenimento energetico:**

la costruzione dei fabbricati ove sono collocate le N°15 unità immobiliari, è antecedente alla Legge 9 gennaio 1991 n°10 e successive modifiche ed integra-

zioni, pertanto le caratteristiche dell'involucro edilizio quali strutture di tamponamento esterne, solai intermedi, serramenti, etc., non rientrano nei dettami e nei parametri richiesti dall'attuale normativa dell'isolamento termico e del risparmio energetico.

N.B.: oltre agli accessi - pedonale e carraio - posti in fregio alla via Vittorio Alfieri n°2, alle sopracitate unità immobiliari è consentito l'accesso - solo pedonale - anche dal cancello posto in fregio al viale Ugo Foscolo n°42; come riportato all'articolo 3) dell'atto di trasferimento immobiliare (n°130.075 di repertorio n°37.186 di raccolta a rogito dottor Antonio Cimmino notaio in Desio) stipulato in data 6 aprile 2022, registrato a Monza in data 4 maggio 2022 al n°13.792 serie IT.

#### Descrizione delle unità immobiliari:

➤ UNITA' IMMOBILIARE N°1 > ufficio piano T

"A superficie vani principali" = Mq. 32,00

Superficie commerciale = Mq. 32,00

➤ UNITA' IMMOBILIARE N°2 > locale deposito piano S1

"A superficie vani principali" = Mq. 46,00

Superficie commerciale = Mq. 23,00

➤ UNITA' IMMOBILIARE N°3 > negozio piani T-S1

"A superficie vani principali" = Mq. 74,00

"C superficie vani accessori" = Mq. 70,00

Superficie commerciale = Mq. 109,00

➤ UNITA' IMMOBILIARE N°4 > villa piani T-1-S1

"A superficie vani principali" = Mq. 264,00

"C superficie vani accessori" = Mq. 116,00

"D superficie balconi/terrazzi" = Mq. 75,00

"F superficie area scoperta di pertinenza" = Mq. 56,00

Superficie commerciale = Mq. 340,00

➤ UNITA' IMMOBILIARE N°5 > posto auto scoperto piano T

"A superficie vani principali" = Mq. 26,00

➤ UNITA' IMMOBILIARE N°6 > area urbana piano T

"A superficie vani principali" = Mq. 8,00

Calcolo del valore di mercato delle unità immobiliari:

per la stima si utilizza come principio informatore quello del valore di mercato e come parametri di riferimento si adottano:

- la superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale (N°4), commerciale (NN°2 e 3) e terziaria (N°1),
- unità immobiliari NN°5 e 6, valutate a corpo e non a misura.

Il riferimento per determinare gli attuali prezzi di mercato è:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle

Entrate anno 2023 semestre 2

➤ UNITA' IMMOBILIARE N°1 > ufficio piano T

Superficie commerciale = Mq. 32,00 x €/Mq. 1.700,00

valore di mercato = € 54.400,00

➤ UNITA' IMMOBILIARE N°2 > locale deposito piano S1

Superficie commerciale = Mq. 23,00 x €/Mq. 700,00

valore di mercato = € 16.100,00

➤ UNITA' IMMOBILIARE N°3 > negozio piani T-S1

Superficie commerciale = Mq. 109,00 x € 1.700,00

valore di mercato = € 185.300,00

➤ UNITA' IMMOBILIARE N°4 > villa piani T-1-S1

Superficie commerciale = Mq. 340,00 x € 2.000,00

valore di mercato = € 680.000,00

➤ UNITA' IMMOBILIARE N° 5 ➤ posto auto scoperto piano T

valore di mercato = € 25.000,00

➤ UNITA' IMMOBILIARE N° 6

valore di mercato = € 10.000,00

Pari ad un valore complessivo di mercato stimato in:

€ 970.800,00 (euro novecentomilaottocento/00)

**A DEDURRE:**

Costi per demolizione e trasporto alle pubbliche discariche del manufatto abusivo l.d (\*) = € 10.000,00

Costi per regolarizzazione difformità urbanistiche l.a (\*) l.b (\*) e l.c (\*) = € 40.000,00

Costi per regolarizzazione difformità catastali l.e (\*) = € 5.000,00

valore complessivo di mercato revisionato

€ 915.800,00 (euro novecentoquindicimilaottocento/00)

Monza, li 18 luglio 2024

Michele Erba architetto

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA

MICHELE  
ERBA  
ARCHITETTO

695