



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

EREDITA' GIACENTE

2019/381

EREDITA' GIACENTE:

GIUDICE:

DOTT.SSA CAMILLA FILAURO

CURATORE:

DOTT. MARCO RETAZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2021 – aggiornamento del 28/09/2024

TECNICO INCARICATO:

GEOM. GRAZIANO DERIO BRIOSCHI

CF:BR3GZN68E05F704R

con studio in MONZA (MB) VIA LECCO, 43 c/o Studio Palermo

telefono: 3493562847

email: graziano@studiobrioschi.com

pec: grazianoderio.brioschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA – QUARTA SEZIONE CIVILE

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BOVISIO-MASCIAGO Via Vivaldi 11, della superficie lorda commerciale di **81,57** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà per diritto di abitazione a favore del coniuge superstite

Appartamento posto al piano terra ed interrato, composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo, oltre a giardino esterno esclusivo, al piano interrato locale di sgombero, cavedio e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed interrato, ha un'altezza interna di 270cm. al piano terra e di 240 cm al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi n. SC, piano: T, intestato a

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario.

Dell'appartamento al piano terra: parte comune, altra u.i.u., altra proprietà, enti comuni

Del locale sgombero al piano interrato: corridoio comune, parte comune, altra u.i.u., altra u.i.u..

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B box singolo a BOVISIO-MASCIAGO Via Vivaldi 11, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà per diritto di abitazione a favore del coniuge superstite

Vano box posto al piano interrato di civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi n. SC, piano: S1, intestato a

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., terrapieno, terrapieno ed altra u.i.u., corsello carraio comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

C cantina a BOVISIO-MASCIAGO Via Vivaldi 11, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà per diritto di abitazione a favore del coniuge superstite

Vano box posto al piano interrato di civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 7,49 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi n. SC, piano: S1, intestato a

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: parte comune, altra u.i.u., corridoio comune, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,57 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.900,00
Data della valutazione:	28/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal coniuge superstite con diritto di abitazione

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BOVISIO-MASCIAGO , stipulato il 11/12/2007 a firma di notaio Paolo Mastrolilli di Monza ai nn. 14211/9301 di repertorio, trascritto il 20/12/2007 a Milano 2 ai nn. 191701/101241, a favore di Comune Bovisio Masciago, contro S.r.l..

Costituzione di vincolo pertinenziale delle autorimesse al piano interrato agli appartamenti posti ai piani superiori

IN CONFORMITA' ALLA VIGENTE NORMATIVA URBANISTICA DEL COMUNE DI BOVISIO MASCIAGO LA SOCIETA' MISTRAL IMMOBILIARE S.R.L. SI OBBLIGA AD ASSERVIRE IL TERRENO AL MAPPALE 3 DEL FOGLIO N. 7 DEL COMUNE DI BOVISIO MASCIAGO PER UNA SUPERFICIE COPERTA DI MQ. 428,60

(QUATTROCENTOVENTOTTO VIRGOLA SESSANTA), UNA VOLUMETRIA DI MC. 2572,92 (DUEMILACINQUECENTOSETTANTADUE VIRGOLA NOVANTADUE) E UNA SUPERFICIE PERMEABILE

DRENANTE DI MQ. 741,59 (SETTECENTOQUARANTUNOVIRGOLA CINQUANTANOVE), AL FABBRICATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IL TUTTO COME MEGLIO EVIDENZIATO IN TINTA VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE SOTTOSCRITTA DALLA PARTE SI ALLEGA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B", PER FARNE PARTE INTEGRANTE; 2) AD ASSERVIRE L'AREA DI MQ. 131,08 (CENTOTRENTUNO VIRGOLA ZEROOTTO) POSTA IN FREGIO ALLA VIA VIVALDI, A PARTE DEL MAPPALE 3 DEL FOGLIO N. 7, QUALE AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO E ADATTREZZARLA A PROPRIA CURA E SPESE SECONDO L'EVENTUALE PROGETTO APPROVATO E COMUNQUE CON LE CARATTERISTICHE E LE PRESCRIZIONI IMPARTITE DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE; DETTA AREA RISULTA MEGLIO EVIDENZIATA IN TINTA ROSSA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B".

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/09/2004 a firma di notaio Luigi Roncoroni di Desio ai nn.

127570/17829 di repertorio, trascritta il 10/09/2004 a Milano 2 ai nn. 129169/30129, a favore di _____, contro _____,

Ipoteca gravante sugli immobili foglio 7 mappale 3 e foglio 7 mappale 821.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuna.

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:	€ 1.180,03
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0.00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.796,36
N.B. non fornito dettaglio spese condominiali.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ in in regime di separazione dei beni con _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/01/2008), con atto stipulato il 28/01/2008 a firma di notaio Paolo Mastrolilli di Monza ai nn. 14385/9440 di repertorio, trascritto il 05/02/2008 a Milano 2 ai nn. 14281/7770, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (da ante ventennio fino al 28/01/2008), con atto titoli ultraventennali.

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/2004 fino al 28/01/2008), con atto stipulato il 06/05/2004 a firma di notaio Luigi Roncoroni di Desio ai nn. 124536/17525 di repertorio, trascritto il 25/04/2004 a Milano 2 ai nn. 72956/36606, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

È stata presentata richiesta rilascio di agibilità ma non è stata rilasciata in quanto la società costruttrice oltre ad avere commesso diversi abusi edilizi, non ha presentato la documentazione integrativa richiesta dagli uffici tecnici comunali.

Risulta inoltre essere stata richiesta alla società costruttrice adeguamento dell'impianto di scarico acque meteoriche da parte del consorzio acque, ripresentando idoneo progetto degli impianti, progetto che non risulta essere mai stato presentato.

La regolarizzazione è possibile solo presentando pratica a livello condominiale, salvo gli ampliamenti volumetrici.

All'attualità non è possibile determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto le difformità riguardano oltre che alla u.i.u. oggetto di stima, anche tutto il condominio; per la regolarizzazione saranno necessarie anche certificazioni e che dovranno essere rilasciate da tecnici incaricati dal condominio, previa disamina di tutto il complesso e non solo della u.i.u. stimata.

Non potendo determinare con precisione i costi, il sottoscritto perito ha ritenuto di applicare l'importo unitario minimo dei listini delle banche dati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.D.C. **N. 48/2007SE** in sanatoria, intestata a _____ per lavori di modifiche interne e di facciata, modifica copertura e piano interrato in sanatoria e completamento lavori di cui alla P.E. 208/2003, presentata il 02/03/2007 con il n. 3695 di protocollo, agibilità **nonrilasciata**

P.D.C. **N. 208/2003** intestata a _____, volturata il 12/07/2004 a _____, per costruzione palazzina di 12 unità residenziali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA.

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche sia interne che esterne consistenti in: quelle interne diversa distribuzione delle partizioni, il locale soggiorno risulta essere stato ampliato abbattendo la parete di delimitazione della scala chiocciola posta nel terrazzo e costruzione nuovo spazio residenziale sottraendo superficie del terrazzo; quelle esterne sono ampliamenti volumetrici per ampliamento soggiorno descritto in precedenza, realizzazione di delimitazione esterna della scala chiocciola posta sul terrazzo, di forma rettangolare anziché semicircolare.

Al piano interrato, è stata realizzata nuova soluzione abitativa con la costruzione di nuove partizioni interne, modifiche dei serramenti che si affacciano sul cavedio accessibile, realizzazione di locale bagno al posto del locale ripostiglio.

Detto ripostiglio aveva accesso dal corridoio comune, in loco si è riscontrata la chiusura delle porta di accesso dal corridoio comune, ed è stata realizzata nuova porta di accesso posta sul cavedio, realizzando così piccolo bagno ad utilizzo della soluzione abitativa realizzata al piano interrato; per accedere al locale bagno, si deve uscire nel cavedio e da lì accedere al bagno.

L'immobile risulta: non sono sanabili la realizzazione di soluzione abitativa posta al piano interrato, non sono sanabili gli ampliamenti volumetrici sopra descritti.

È stata presentata richiesta rilascio di agibilità ma non è stata rilasciata in quanto la società costruttrice oltre ad avere commesso diversi abusi edilizi, non ha presentato la documentazione integrativa richiesta dagli uffici tecnici comunali.

Risulta inoltre essere stata richiesta alla società costruttrice adeguamento dell'impianto di scarico acque meteoriche da parte del consorzio acque, ripresentando idoneo progetto degli impianti, progetto che non risulta essere mai stato presentato.

La regolarizzazione è possibile solo presentando pratica a livello condominiale, salvo gli ampliamenti volumetrici.

All'attualità non è possibile determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto le difformità riguardano oltre che alla u.i.u. oggetto di stima, anche tutto il condominio; per la regolarizzazione saranno necessarie anche certificazioni e che dovranno essere rilasciate da tecnici incaricati dal condominio, previa disamina di tutto il complesso e non solo della u.i.u. stimata.

Non potendo determinare con precisione i costi, il sottoscritto perito ha ritenuto di applicare l'importo unitario minimo dei listini delle banche dati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA.

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche sia interne che esterne consistenti in: quelle interne diversa distribuzione delle partizioni, il locale soggiorno risulta essere stato ampliato abbattendo la parete di delimitazione della scala chiocciola posta nel terrazzo e costruzione nuovo spazio residenziale sottraendo superficie del terrazzo; quelle esterne sono ampliamenti volumetrici per ampliamento soggiorno descritto in precedenza, realizzazione di delimitazione esterna della scala chiocciola posta sul terrazzo, di forma rettangolare anziché semicircolare.

Al piano interrato, è stata realizzata nuova soluzione abitativa con la costruzione di nuove partizioni interne, modifiche dei serramenti che si affacciano sul cavedio accessibile, realizzazione di locale bagno al posto del locale ripostiglio.

Detto ripostiglio aveva accesso dal corridoio comune, in loco si è riscontrata la chiusura delle porta di accesso dal corridoio comune, ed è stata realizzata nuova porta di accesso posta sul cavedio,

realizzando così piccolo bagno ad utilizzo della soluzione abitativa realizzata al piano interrato; per accedere al locale bagno, si deve uscire nel cavedio e da lì accedere al bagno.
L'immobile risulta: non sono sanabili la realizzazione di soluzione abitativa posta al piano interrato, non sono sanabili gli ampliamenti volumetrici sopra descritti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA VIVALDI, 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BOVISIO-MASCIAGO Via Vivaldi 11, della superficie lorda commerciale di **81,57** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà per diritto di abitazione a favore del coniuge superstite

Appartamento posto al piano terra ed interrato, composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo, oltre a giardino esterno esclusivo, al piano interrato locale di sgombero, cavedio e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed interrato, ha un'altezza interna di 270cm. al piano terra e di 240 cm al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio7 particella 3 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi n. SC, piano: T, intestato a

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario.

Dell'appartamento al piano terra: parte comune, altra u.i.u., altra proprietà, enti comuni

Del locale sgombero al piano interrato: corridoio comune, parte comune, altra u.i.u., altra u.i.u..

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale con insediamenti artigianali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio



municipio



verde attrezzato



scuola elementare



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa circa 45 km



autobus distante circa 1 km



ferrovia distante Stazione FNM Bovisio



Masciago circa 2 km

superstrada distante Milano Meda circa 4 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima, è un appartamento su due livelli, posto al piano terra ed interrato di un edificio costruito a partire dal 2004.

L'appartamento è composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo, oltre a giardino esterno esclusivo, al piano interrato locale di sgombero, cavedio e cantina, l'affaccio è prevalentemente a ovest con la sola finestra del locale bagno posta a sud.

Lo stato di conservazione dell'unità oggetto di stima è sufficiente, pavimentazioni e rivestimenti, questi ultimi ove presenti), di tipo ceramico, serramenti del tipo a battente, in legno con vetrocamera, protezione esterna mediante tapparelle in pvc; riscaldamento del tipo autonomo, impianti idraulico ed elettrico del tipo sottotraccia (non si sono rilevate le certificazioni di conformità), porte interne in legno tamburato del tipo a battente.

L'appartamento dispone di un'area esterna ad uso giardino ad uso esclusivo.

Si precisa che tutto il condominio non dispone di agibilità in quanto non sono state presentate dal costruttore tutte le certificazioni necessarie per il rilascio del documento anzidetto e la documentazione integrativa richiesta dall'ente gestore idrico; si veda il punto difformità edilizia e catastale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale (lorda)	64,00	x	100 %	=	64,00
Locale sgombero P. S1 (lorda)	40,00	x	25%	=	10,00
Veranda	9,00	x	33 %	=	2,97
giardino	92,00	x	5 %	=	4,60
Totale:	205,00				81,57

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/08/2021
Fonte di informazione: Duo Andar RE Milano
Descrizione: trilocale
Indirizzo: via Bonapaerte 11/b
Superfici principali e secondarie: 99
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/08/2021
Fonte di informazione: CR Immobili RE Bollate
Descrizione: bilocale
Indirizzo: via Alfieri 13
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/08/2021
Fonte di informazione: Immobiliare Ds T Milano
Descrizione: trilocale
Indirizzo: via Ticino
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/08/2021
Fonte di informazione: Affiliato Fondocasa Bovisio Masciago
Descrizione: trilocale
Indirizzo: via Tonale
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 168.000,00 pari a 1.866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/08/2021
Fonte di informazione: Affiliato Fondocasa Bovisio Masciago
Descrizione: trilocale

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1/1 di nuda proprietà): €. **89.727,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **89.727,00**

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA VIVALDI 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BOVISIO-MASCIAGO Via Vivaldi 11, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà per diritto di abitazione a favore del coniuge superstite

Vano box posto al piano interrato di civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi n. SC, piano: S1, intestato a

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., terrapieno, terrapieno ed altra u.i.u., corsello carraio comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale con insediamenti artigianali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
municipio	nella media	
verde attrezzato	nella media	
scuola elementare	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa circa 45 km	nella media	
autobus distante circa 1 km	nella media	
ferrovia distante Stazione FNM Bovisio Masciago circa 2 km	nella media	
superstrada distante Milano Meda circa 4 km	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima, è un vano box singolo posto al piano interrato di edificio adibito a civile abitazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€. 13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1/1 di nuda proprietà): **€. 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.000,00**

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA VIVALDI 11

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a BOVISIO-MASCIAGO Via Vivaldi 11, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà per diritto di abitazione a favore del coniuge superstite

Vano cantina posto al piano interrato di civile abitazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 7,49 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi n. SC, piano: S1, intestato a

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: parte comune, altra u.i.u., corridoio comune, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale con insediamenti artigianali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima, è un vano cantina posto al piano interrato di edificio adibito a civile abitazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1/1 di nuda proprietà): **€. 2.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bovisio Masciago, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Monza e Brianza e Banca dati Omi

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	75,85	0,00	89.727,00	89.727,00
B	box singolo	18,00	0,00	13.000,00	13.000,00
C	cantina	5,00	0,00	2.500,00	2.500,00
				105.227,00 €	105.227,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.
Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

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: **€. 105.227,00**

Riduzione 25% per stato di possesso (diritto di abitazione del coniuge superstite in base all'art. 540 C.C.): **€. 26.306,75**

Valore Immobile dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.920,25**

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 20,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.900,00

data 28/09/2024

il tecnico incaricato
GEOM. GRAZIANO DERIO BRIOSCHI