

# TRIBUNALE DI MONZA

**EREDITA' GIACENTE di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\***  
**Reg. Succ. 5388/2022**

GIUDICE

**Dott.ssa Camilla Filauro**  
CURATORE DELL'EREDITA'  
**Dott.ssa Ester Palermo**

## CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA

Del 01/10/2024

TECNICO INCARICATO

**Arch. Silvia Peduzzi**  
email: [silviapeduzzi@tiscali.it](mailto:silviapeduzzi@tiscali.it)

## Sommario

1. ABITAZIONE- fg. 28 mapp. 355 sub.13.....	4
1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA .....	4
1.3 ATTUALE PROPRIETA' .....	7
1.4 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....	8
1.5 INFORMAZIONI CONDOMINIALI .....	8
1.6 CONTESTO TERRITORIALE E AZZONAMENTO URBANISTICO .....	9
1.7 TITOLI EDILIZI .....	10
1.8 STATO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	10
1.9 CONFORMITA' EDILIZIA.....	10
1.10 CONFORMITA' CATASTALE .....	11
1.11 SITUAZIONE URBANISTICA.....	11
1.12 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO .....	11
1.13 DESCRIZIONE IN DETTAGLIO .....	11
Abitazione: finiture principali e loro conservazione.....	12
Cantina: finiture principali e loro conservazione.....	17
1.14 CONSISTENZA DELL'ABITAZIONE e della CANTINA .....	19
2. BOX - fg. 28 mapp. 355 sub. 719.....	20
2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	20
2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA .....	20
2.3 ATTUALE PROPRIETA' .....	20
2.4 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....	20
2.5 INFORMAZIONI CONDOMINIALI .....	20
2.6 CONTESTO TERRITORIALE E AZZONAMENTO URBANISTICO .....	20
2.7 TITOLI EDILIZI .....	21
2.8 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....	21
2.9 CONFORMITA' EDILIZIA.....	21
2.10 CONFORMITA' CATASTALE .....	21
2.11 SITUAZIONE URBANISTICA.....	21

2.12 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO .....	21
2.13 DESCRIZIONE IN DETTAGLIO .....	21
Box : finiture principali e loro conservazione.....	22
2.14 CONSITENZA DEL BOX .....	25
<b>3 VALUTAZIONE</b> .....	26
METODO DI STIMA.....	26
VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL'ABITAZIONE E DELLA CANTINA .....	26
VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL BOX .....	27
STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, DELLA CANTINA E DEL BOX .....	27

## **1. ABITAZIONE- fg. 28 mapp. 355 sub.13**

### 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di perizia fa parte di un complesso immobiliare di edilizia popolare realizzato dal Comune di Besana in Brianza nella prima metà degli anni '60 ed è ubicato in Besana in Brianza (MB) in via Castano 10 , ha una superficie commerciale è di mq 84,82 per la quota 1/1 di proprietà della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è catastalmente identificata:

al FG 28 mapp. 355 sub. 13, categoria A/3 , classe 3, consistenza 5,5 vani; dati di superficie catastale: 86 mq totali e 83 mq escluse aree scoperte ; rendita € 355,06; scala U Piano S1-4° .

L' appartamento ha una altezza interna è pari a 3,00 ml ed è composto da un soggiorno con cucina separata , due camere da letto , un bagno e due balconi. Completa la proprietà cantina posta la piano seminterrato.

Coerenze e confini da nord in senso orario:

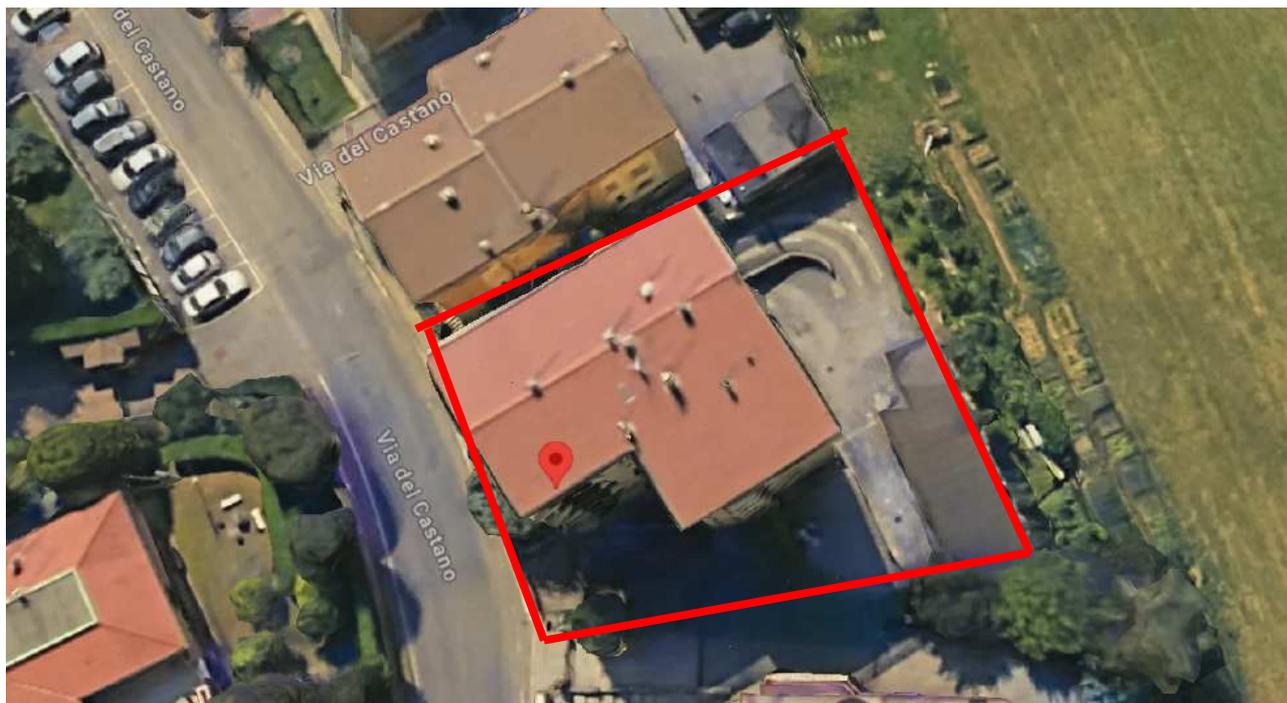
- dell'appartamento: proprietà di terzi, vano scale, cortile condominiale .
- della cantina: cortile condominiale, proprietà di terzi, spazio comune di distribuzione, locale condominiale .

### 1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento e la cantina si trovano all'interno di uno stabile che si sviluppa in altezza per un totale di 5 piani fuori terra dalla quota di marciapiede a cui si aggiunge una primo seminterrato con le cantine e un secondo seminterrato dedicato ai boxes .

L'appartamento si trova all'ultimo piano e lo stabile è privo di ascensore.

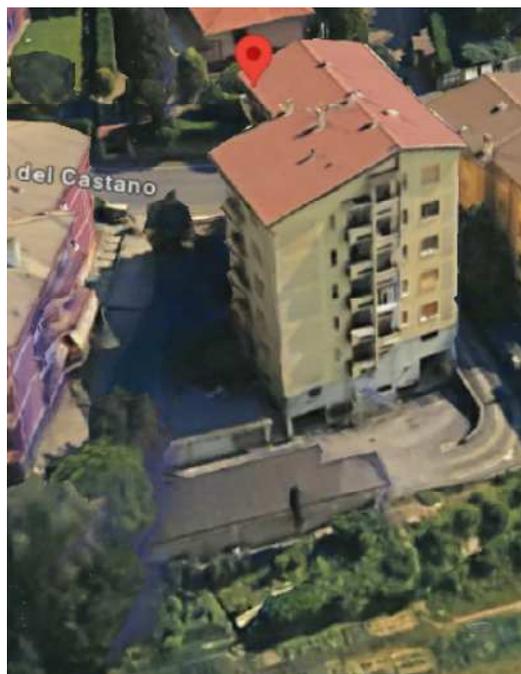
La facciata rifinita con intonaco colorato si presenta in discreto stato di conservazione. I parapetti dei balconi sono in muratura con inserti di ringhiera in ferro.



*1-vista aerea del condominio e del relative aree esterne*



*2- vista aerea dell'intero fabbricato su Via del Castano*



*3-dettaglio della vista area d'insieme del fabbricato verso la ferrovia*



*4-Dettaglio della facciata principale lungo Via del Castano*



5-Dettaglio della facciata secondaria verso la ferrovia

### 1.3 ATTUALE PROPRIETA'

Dalla relazione ipocatastale allegata (*allegato1*) si apprende che l'unità immobiliare risulta acquistata mediante l'atto autentico atto autentico dal Notaio di Milano, in data 19 dicembre 1970 rep. 10269, depositato agli atti del medesimo Notaio in pari data rep. 10270/1310, trascritto a Milano il 22 agosto 1972, ai nn. 64992/50064, \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*, e \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*o\*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*, , acquistavano in parti uguali tra loro, la piena proprietà (*allegato 14*).

In data 12 dicembre 1983 si apriva la successione di\*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*, la cui dichiarazione veniva registrata a Desio il 5 giugno 1984 al n. 15, volume 429 e trascritta a Milano il 15 gennaio 1985 ai nn.2655/2249, in forza della quale veniva devoluta al \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*.la quota pari a ¼ dell'appartamento di cui sopra.

Tecnico incaricato Arch. Silvia Peduzzi

In data 19 febbraio 1984 si apriva la successione di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*., la cui dichiarazione veniva registrata a Desio il 5 giugno 1984, al n. 14, volume 429 e trascritta a Milano 2 il 15 gennaio 1985 ai nn.2656/2250, in forza della quale veniva devoluta al \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.la quota pari a 1/4dell'appartamento di cui sopra.

Con atto autenticato dal Notaio \_\_\_\_\_ in data 20 ottobre 1984, rep. 14300, trascritto a Milano 2 il 19 novembre 1984 ai nn. 74359/59277, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. acquistò da\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. la complessiva quota pari 1/4 dell'appartamento sopra descritto.

In data 24 agosto 1990, si apriva la successione di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*., la cui dichiarazione veniva registrata a Desio il 28 ottobre 2013 al n. 2227 vol. 9990 e trascritta a Milano 2 il 29 gennaio 2014 ai nn.6648/4588, in forza della quale veniva devoluta al \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.la quota pari a ¼ dell'appartamento di cui sopra.

Per quanto attiene la provenienza storica si aggiunge che l'accettazione dell'eredità di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.è stata accertata e dichiarata con sentenza n° 755/ 2024 del 04/03/2024 (*allegato2*).

## **1.4 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Non vi sono formalità pregiudizievoli immobiliari trascritte, come da relazione ipocatastale allegata (*allegato1*).

## **1.5 INFORMAZIONI CONDOMINIALI**

Le informazioni qui di seguito riportate relative alle spese condominiali sia ordinarie che straordinarie che alle spese insolite sono state fornite al 07/08/2024 dallo studio di amministrazione Maggioni di Monticello Brianza (*allegato 7*). Si raccomanda l'interessato di verificare prima dell'acquisto le spese deliberate e il saldo finale relativo alla proprietà.

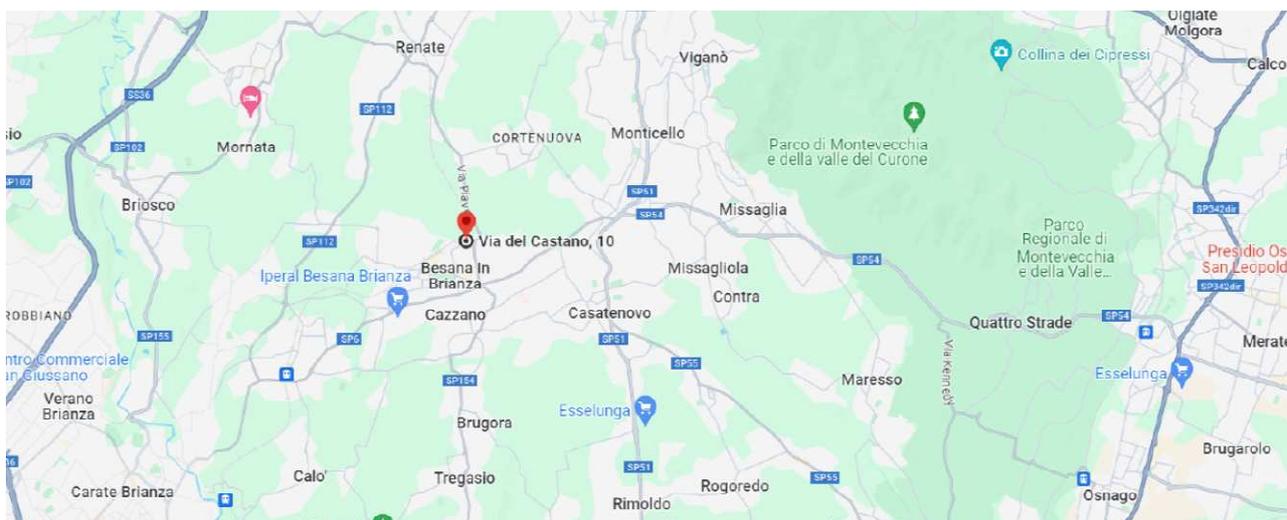
✓ *Millesimi di proprietà: 77,50*

- ✓ *Importo spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* l'importo annuo di gestione è di circa € 1.400,00 / 1.600,00 la stima si basa sugli ultimi 3 rendiconti consuntivi approvati
- ✓ *Importo spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:* non risultano rate straordinarie emesse e non ancora scadute
- ✓ *Importo spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* € 9.412,51

## 1.6 CONTESTO TERRITORIALE E AZZONAMENTO URBANISTICO

L'immobile realizzato nella prima metà degli anni '60 si trova in una tranquilla zona residenziale dotata di scuole e servizi primari a poche centinaia di metri dal centro storico.

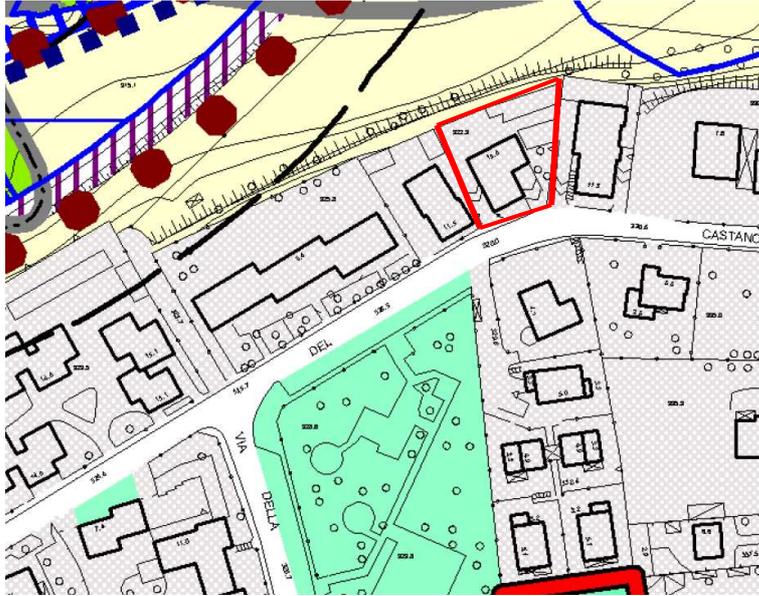
Molto ben collegato alle grandi arterie stradali a veloce scorrimento (circa 3 km dalla SP 51 e nelle vicinanze della SS 36) e a circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Besana in Brianza. Ben servito anche da linee di autobus.



*6-strade a scorrimento veloce*

La zona è dotata di negozi di vario tipo farmacie, supermercati, ristoranti, bar, takeaway, tabaccai e cinema. Nelle immediate vicinanze si trovano i centri urbani di Casatenovo e Giussano

L'area in oggetto è contraddistinta nel PGT come *Ambito consolidati a mix residenziale*



7-estratto di PGT

## 1.7 TITOLI EDILIZI

A seguito dell'accesso agli atti edilizi eseguito in forma telematica in data 01-08-2024 si è appreso che il complesso edilizio comprendente l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruzione n° 67/60 rilasciata dal Comune di Besana in Brianza a se stesso per la costruzione di appartamenti in casa popolare il 02 febbraio 1962 (3-*allegato*).
- In seguito il Comune rilascia il permesso di abitabilità per la palazzina residenziale (4-*allegato*)

## 1.8 STATO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Al momento del sopralluogo , eseguito il 05/08/2024, l'immobile risultava libero da persone.

## 1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

L'ultimo titolo edilizio rilasciato dagli uffici comunali ha delle discrepanze con lo stato dei luoghi per piccole differenze geometriche .

Tecnico incaricato Arch. Silvia Peduzzi

Allo stato normativo attuale non risulta necessario il deposito di una pratica edilizia di sanatoria poiché si tratta di diversità rientrati nei casi previsti dall'DPR 380 all'art. 34-bis Tolleranze costruttive comma 1 bis, comma 2 e comma 2 bis (così come modificati dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024) e che quindi non costituiscono violazioni edilizie.

### **1.10 CONFORMITA' CATASTALE**

La scheda catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi .

Allo luce dello stato normativo attuale si consiglia l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare per miglior rappresentazione grafica.

Costi di regolarizzazione: tecnico, spese e diritti: **€.600,00**

### **1.11 SITUAZIONE URBANISTICA**

Nessuna difformità.

### **1.12 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO**

I dati in atto non corrispondono alle intestazioni catastali. Attualmente l'unità immobiliare risulta catastalmente ancora intestata al Comune di Besana in Brianza, come si evince dalla visura storica dell'immobile qui allegata (*allegato 12*). Sarà necessario procedere all'allineamento .

### **1.13 DESCRIZIONE IN DETTAGLIO**

L'unità immobiliare è stata ultimata nella prima degli anni '60 ed abitata in modo continuativo senza apportarvi modifiche o migliorie.

La proprietà si suppone che abbia provveduto negli anni ad eseguire le necessarie manutenzioni ma il tempo e l'utilizzo hanno usurato sia le finiture che gli impianti. L'appartamento si trova all'ultimo piano e lo stabile che è privo di ascensore.

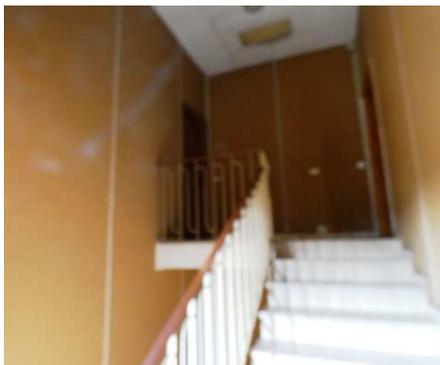
Alla data del mio sopralluogo il 05 agosto 2024, l'unità immobiliare era arredata e libera da persone.

### Abitazione: finiture principali e loro conservazione

L'unità immobiliare si trova al quarto piano di un edificio residenziale; il condominio è privo di ascensore e quindi l'appartamento è raggiungibile solo con le scale condominiali e l'accesso all'abitazione avviene da un pianerottolo comune.



*8-dettaglio dell' accesso pedonale al condominio da Via Del Castano*



*9-vista del pianerottolo condominiale dettaglio della porta d'ingresso all'appartamento*

L'appartamento è composta da un ampio ingresso/disimpegno funge da zona di distribuzione per tutti i locali della casa: cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto e ripostiglio.



*10- dettaglio del disimpegno dell'appartamento*

La cucina è dotata di una finestra e anche di una porta finestra che affaccia su un lungo balcone che in comune con il soggiorno. Un secondo balcone più piccolo è a servizio di una delle camere da letto.



*11-dettagli della cucina*



*12-dettaglio del soggiorno*



*13-dettaglio del balcone in comune alla cucina e al soggiorno*



*14-dettaglio della camera matrimoniale con il piccolo balcone*



*15-dettaglio della camera matrimoniale con finestra*



*16-dettaglio del bagno*

Finiture :

- Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente in legno in condizione scadente  
protezione: tapparelle in metallo
- Infissi interni tipologia: a battente in legno con inserto in vetro, condizione scadente
- Porta di ingresso: legno tamburato, non blindata
- Pavimentazione interna : marmette di graniglia quadrate in tutta la casa ad esclusione del disimpegno dove troviamo piastrelle in ceramica , il tutto in uno scarso stato di conservazione
- Rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica. Condizioni: scadente
- Rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica. Condizioni: scadente

### Impianti:

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico. Al momento del sopralluogo i locali erano privi di corrente.

Il riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa dotati di contabilizzatori.

Il piano cottura è alimentato a gas.

L'acqua calda veniva prodotta da di due piccoli boiler elettrici ( uno in cucina e uno in bagno) che appaiono in cattivo stato.

Tutti gli impianti sopra indicati sono sottraccia e risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato. Non è stata reperita certificazione degli impianti.

### Cantina: finiture principali e loro conservazione

La cantina, composta da un unico vano di altezza pari 2,23 ml, è ubicata nel primo piano seminterrato si raggiunge sia dalla scala condominiale che dal cortile condominiale e vi si accede da un corridoio comune.

E' separata dalle altre cantine da blocchi di laterizio rifinito con intonaco ruscito e la porta di accesso è in legno. Il piano di calpestio è in battuto di cemento. Discreto stato di conservazione.

Alla data del mio sopralluogo il 05 agosto 2024, l'unità immobiliare aveva in deposito alcuni oggetti ed era libero da persone.



*17-disimpegno comune di accesso alla cantina*



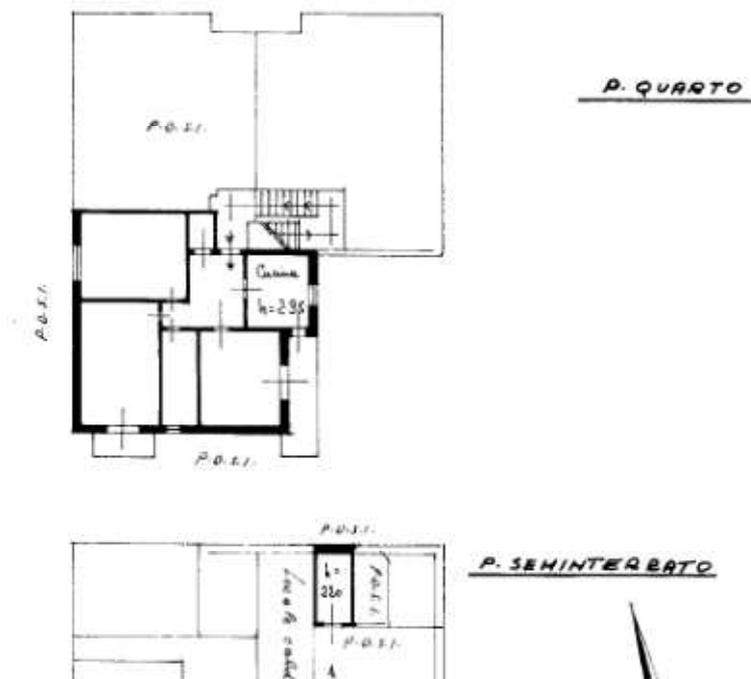
*18-dettaglio dell'interno del locale cantina*

## 1.14 CONSISTENZA DELL'ABITAZIONE e della CANTINA

Il Criterio di misurazione seguito per la determinazione della consistenza reale è quello della *Superficie Lorda Pavimento (SLP)*

Il Criterio seguito per la determinazione della consistenza commerciale risponde ai dettami del *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	mq consistenza			indice		mq commerciali
abitazione	80,50		x	100%	,=	80,50
balconi	8,75		x	30%	,=	2,62
cantina	6,79		x	25%	,=	1,7
<b>TOTALE</b>	<b>96,04</b>					<b>84,82</b>



19-dettaglio pianta catastale

## **2. BOX - fg. 28 mapp. 355 sub. 719**

### **2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene oggetto di perizia fa parte di un complesso immobiliare di edilizia popolare realizzato dal Comune di Besana in Brianza nella prima metà degli anni '60 ed è ubicato in Besana in Brianza (MB) in via Castano 10 , ha una superficie commerciale è di mq 14,55 per la quota 1/1 di proprietà del \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. .

L'unità immobiliare ad uso box è catastalmente identificata:

al FG 28 mapp. 355 sub. 719, categoria C/6 , classe 4, dati di superficie catastale: 14 mq totali e 84 mq escluse aree scoperte ; rendita € 26,13; Piano S2.

Il manufatto ha una altezza interna pari a 2,34 ml.

Coerenze e confini da nord in senso orario:

-terrapieno di terzi, corsello condominiale scoperto, proprietà di terzi .

### **2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA**

Vedi paragrafo 1.2

### **2.3 ATTUALE PROPRIETA'**

In aggiunta a quanto indicato nel paragrafo 1.3 , qui richiamato per intero, si segnala che con atto autenticato dal Notaio in data 31 ottobre 2013, rep. 7573/5431, trascritto a Milano 2 il 20/11/2013 ai nn. 104353/71936, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.acquistò la piena proprietà del box sopra descritto ( 8 allegato).

### **2.4 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Vedi paragrafo 1.4

### **2.5 INFORMAZIONI CONDOMINIALI**

Vedi paragrafo 1.5

### **2.6 CONTESTO TERRITORIALE E AZZONAMENTO URBANISTICO**

Vedi paragrafo 1.6

## **2.7 TITOLI EDILIZI**

Alle informazioni indicate nel paragrafo 1.8 , qui richiamato per intero, si aggiunge che in seguito sono state rilasciate pratiche edilizie relative ai box:

- Permesso di costruzione n° 135/67 per la realizzazione di box, , , rilasciata dal Comune di Besana in Brianza il 27 settembre 1967 ai richiedenti “sig. e altri (Condomino di Via del Castano) (cit.) con progettista l’Ufficio tecnico comunale (5 allegato);
- Benestare n° 5/72 alla formazione di n° 9 box ri lasciata dal il Comune il 15 febbraio 1972 al richiedente “ in nome e per conto degli assegnatari degli alloggi” (cit.) ( 6 allegato).

## **2.8 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Vedi paragrafo 1.8

## **2.9 CONFORMITA' EDILIZIA**

Vedi paragrafo 1.9

## **2.10 CONFORMITA' CATASTALE**

Nessuna difformità

## **2.11 SITUAZIONE URBANISTICA**

Vedi paragrafo 1.11

## **2.12 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO**

I dati in atto corrispondono alle intestazioni catastali.

## **2.13 DESCRIZIONE IN DETTAGLIO**

Il box è stato utilizzato senza apportarvi modifiche o migliorie, il tempo e l'utilizzo hanno usurato sia le finiture che gli impianti che gli elementi strutturali.

Alla data del mio sopralluogo il 05 agosto 2024, l'unità immobiliare era libera da persone e cose.

Tecnico incaricato Arch. Silvia Peduzzi

### Box : finiture principali e loro conservazione

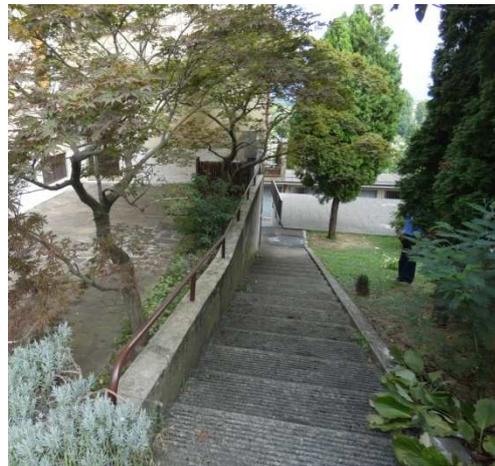
Il box è composto da un unico vano ed è ubicato nel secondo seminterrato.

L'accesso in auto avviene da un passo carraio ,posto su via del Castano, che è delimitato da cancello manuale. Da qui si accede alla rampa che porta al corsello scoperto di distribuzione delle autorimesse condominiali .

L'accesso pedonale è consentito sia dalle scale condominiali esterne alla palazzina residenziale.



20- carraio di accesso ai box da Via del Castano



21- scala condominiale di accesso ai box



22-corsello condominiale di distribuzione dei boxes



23-dettaglio interno box di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*.

Il box oggetto di perizia è separato dalle altre autorimesse da blocchi intonacati al rustico, è dotato illuminazione elettrica e la serranda di accesso è in lamiera verniciata a scorrimento orizzontale e non funzionante. Il piano di calpestio è in battuto di cemento. Sulla parete di fondo del box sono evidenti delle fessurazioni passanti e così sulla pareti laterali. Si aggiunge che sono visibili dei “vetrini per crepe/fessurimetri” posizionati in corrispondenza delle fessurazioni e degli elementi strutturali in metallo (trave pilastro) visibili anche in altri box aperti adiacenti; tutto ciò verosimilmente potrebbe a indicare un movimento strutturale (in corso o concluso) con presidi di monitoraggio strutturale ; di tutto ciò di cui però non si è trovato riscontro documentale presso gli uffici comunali.



*24-alcune fessurazioni all' interno box di\*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*.*



25-dettaglio di alcune fessurazioni e della struttura in metallo all' interno box di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.



26-dettaglio di alcune fessurazioni e della struttura in metallo all' interno box di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.



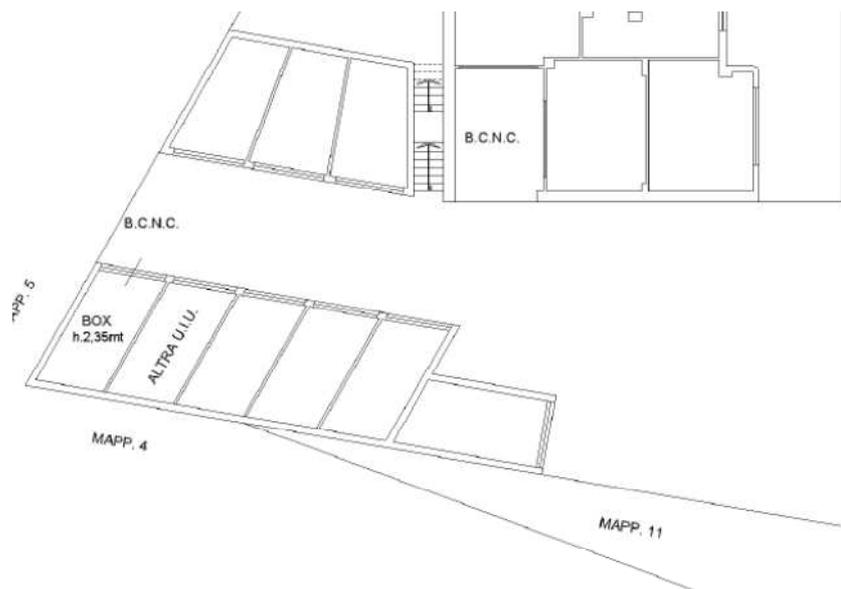
27-dettaglio di alcuni “vetrini per crepe/fessurimetri” all’ interno box di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

## 2.14 CONSISTENZA DEL BOX

Il Criterio di misurazione seguito per la determinazione della consistenza reale è quello della *Superficie Lorda Pavimento (SLP)*

Il Criterio seguito per la determinazione della consistenza commerciale risponde ai dettami del *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	mq consistenza		indice		mq commerciali
box	14,55	x	100%	,=	14,55
<b>TOTALE</b>	<b>14,55</b>				<b>14,55</b>



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

28-dettaglio pianta catastale del box

Tecnico incaricato Arch. Silvia Peduzzi

### 3 VALUTAZIONE

#### METODO DI STIMA

Per raggiungere l'obiettivo preposto, occorre individuare tutti gli elementi che messi in correlazione tra loro consentano di trarne il valore più probabile con ragionevole attendibilità. A tale scopo sono state compiute le operazioni qui di seguito descritte:

- presa visione dello stato luoghi;
- disamina documentale degli atti di provenienza, planimetrie e attendibilità metriche;
- verifica della documentazione Comunale e Catastale;
- computo delle consistenze ed individuazione delle tipologie costruttive;
- analisi dei fattori intrinseci ed estrinseci che intervengono sulla determinazione del valore del bene commerciale da stimare con particolare riferimento alle caratteristiche costruttive, alle dotazioni tecnologiche, alla qualità delle finiture, all'ubicazione dell'immobile, alla presenza di infrastrutture e quant'altro ritenuto significativo in termini di valutazione del bene rispetto al valore di mercato medio per immobili simili;
- indagini di mercato verificando l'andamento della domanda e dell'offerta analizzando gli annunci di vendita sui siti internet specializzati e le compravendite già compiute attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'agenzia delle Entrate riferita al 2° semestre 2023.

La metodologia di stima utilizzata è quella del criterio sintetico comparativo monoparmetrico in base al prezzo medio

#### VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL'ABITAZIONE E DELLA CANTINA

Considerando che il valore medio delle vigenti compravendite in essere di unità immobiliare a destinazione residenziale per la stessa zona e tipologie simili in *buono stato* è pari a 1.100,29 €/mq € (vedi *allegato 9*) e che il valore medio di mercato OMI per *Abitazioni civili in normale stato di conservazione* della zona è pari a 1.275,00€/mq (vedi *allegato 11*); per media aritmetica diretta tra i due valori si determina il valore medio di 1.187,64 €/mq. In conclusione viste le sopra citate considerazioni in relazione all'ubicazione dell'immobile allo stato di conservazione delle strutture condominiali, all'assenza di ascensore, unitamente allo stato riscontrato delle finiture e degli impianti dei locali di proprietà e tenuto conto anche delle eventuali spese di ripristino si ritiene opportuno applicare **un valore medio arrotondato a 850,00 €/mq** coerente anche con valori immobiliari di domanda e offerta del territorio.

### VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL BOX

Considerando che il valore medio delle vigenti compravendite in essere di unità immobiliare a destinazione autorimessa per la stessa zona tipologie simili *in buono* è pari a 885,41€/mq (vedi *allegato 10*) e che il valore medio di mercato OMI per *Box in normale stato di conservazione* della zona è pari a 810,00€/mq (vedi *allegato 11*) ; per media aritmetica diretta tra i due valori si determina il valore medio di 847,70 €/mq.

In conclusione viste le sopra citate considerazioni sull'ubicazione dell'immobile unitamente allo stato di conservazione delle strutture condominiali, delle finiture e degli impianti del locale di proprietà e tenuto conto anche delle eventuali spese di ripristino strutturale si ritiene opportuno applicare **un valore medio arrotondato a 350,00 €/mq** coerente anche con valori immobiliari di domanda e offerta del territorio.

### STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE, DELLA CANTINA E DEL BOX

Tenendo conto di tutto quanto sopra descritto e accertato, la sottoscritta può affermare che il valore di piena proprietà dell'unità abitativa ,comprensiva di cantina , e del box è di:

<b>Abitazione e cantina - valore di mercato stimato</b>	84,82mq X 850,00€/mq=	<b>€ 72.097,00</b>
<b>Box - valore di mercato stimato</b>	14,55mq X 350,00€/mq=	<b>€ 5.092,50</b>
<b>a detrarre spese</b>		<b>- € 600,00</b>

---

<b>Valore venale complessivo stimato di abitazione, cantina e box</b>	<b>€ 76.589,50</b>
---	--------------------

La sottoscritta dichiara di aver operato con diligenza e obbiettività con l'intento di arrivare alla determinazione del valore di mercato più probabile dei valori sopra descritti.

Ritenendo di aver esaurivamente esposto e motivato le proprie osservazioni, fatte sempre salve le valutazioni tecniche discrezionali.

Lì 01-10-2024

In fede

Silvia Peduzzi architetto

Elenco allegati:

- 1 All –Relazione ipocatastale del sig.ra del 03-02-2023.
- 2 All- Sentenza 755/2024 del 04/03/2024di accertamento accettazione eredità.
- 3 All –Permesso di costruzione 67/60 di edificio per abitazioni economico popolari del 2 febbraio1962.
- 4 All – Abitabilità delle residenze rilasciata.
- 5 All – Permesso di costruzione n° 135/67 per la realizzazione di box, del 27 settembre 1967.
- 6All – Benestare n° 5/72 alla formazione di box rilasciata il 15 febbraio 1972.
- 7 All \_ Spese condominiali al 07/08/2024.
- 8 All- atto notarile del 31 ottobre 2013, rep. 7573/5431, con cui\*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* acquista la piena proprietà del box .
- 9All –Abitazione:Determinazione analitica dei prezzi medi di mercato e relativi annunci immobiliari on line.
- 10All–BOx:Determinazione analitica dei prezzi medi di mercato e relativi annunci immobiliari on line .
- 11All –Valori: compravendite OMI-Agenzia delle Entrate 2°semestre 2023.
- 12All –visura storica per unità immobiliare: Fg. 28 mapp. 355 sub. 13 e sub. 719.
- 13All –planimetrie catastali delle unità immobiliari: : Fg. 28 mapp. 355 sub. 13 e sub. 719.
- 14 All- estratto atto notarile del 19 dicembre 1970, con cui \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* acquistano la proprietà dell'appartamento della cantina, la comproprietà delle parti comuni e l'uso perpetuo ed esclusivo di una porzione del cortile.