

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Fasani Geom. Andrea, nato a Cantù il 20.08.1973, Cod. Fisc.: FSNNDR73M20B639N, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Monza e Brianza al nr. 1485, professionalmente domiciliato in Cusano M.no Via Stelvio n. 65, incaricato dall'Avv. Paola Capuano nata a Potenza il 6.08.1973 in qualità di Curatore dell'Eredità Giacente della defunta signora ~~XXXXXXXXXXXX~~, piena proprietaria delle unità immobiliari oggetto di stima, per la valutazione degli immobili siti in Comune di Bernareggio, alla Via San Giacomo n. 28, alla data del 24/09/2024, ha svolto un sopralluogo e tutti gli accertamenti necessari per poterne determinare il più probabile valore di mercato.

SITUAZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bernareggio provincia di Monza e della Brianza:

- Fg. 11, mapp. 144, sub. 10, Cat. A/2 - classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 135 mq (totale escluse aree scoperte 119 mq), Via San Giacomo n. 24, Piano 1-2-S1, Rendita €. 542,28;
- Fg. 11, mapp. 144, sub. 22, Cat. C/6 - classe 6, consistenza 30 mq, Via San Giacomo n. 24, Piano S1, Rendita €. 74,37.

Difformità catastali riscontrate:

- Fg. 11, Mapp. 144, Sub 10

Piano Primo e piano sottotetto: è necessario procedere con l'aggiornamento della scheda catastale rappresentando la corretta planimetria per la quale si sono riscontrati modesti scostamenti rispetto alla planimetria della variante n. 143/92 – pratica edilizia n. 107/90-1 del 15/12/1992.

Si precisa che per la cantina sarà necessario aggiornare la corretta posizione della

porta di ingresso.

PROVENIENZA IMMOBILIARE:

Gli immobili sono pervenuti alla signora [REDACTED] per acquisto dalla società "Parco Borgia s.r.l." con atto in autentica Dr.ssa Anna Rita Gallo, Notaio in Bernareggio in data 28/06/1993 rep. n. 5908/2922, trascritto a Milano 2 il 13/07/1993 ai nn. 54102/37982.

VERIFICHE IPOTECARIE:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 in data 26/07/2013 ai nn. 71930/12846 a favore del [REDACTED];
- domanda giudiziale trascritta a Milano 2 in data 18/06/2014 ai nn. 54500/38085 a favore del [REDACTED];
- ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 in data 14/01/2015 ai nn. 2141/285 a favore della [REDACTED].

Si precisa che gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono stati costituiti in fondo patrimoniale in forza dell'atto a rogito Notaio Massimo Malvano dell'1/02/2012 rep. n. 1585/906, trascritto a Milano 2 in data 13/02/2012 ai nn. 15451/10387, annotato per inefficacia totale in data 7/01/2019 ai nn. 1084/208 a seguito di sentenza n. 3053/2016 pubblicata il 22/11/2016 R.G. n. 6405/2014 rep. n. 6885/2016, emessa in data 18/11/2016 dal Giudice del Tribunale di Monza, Sezione I Civile.

SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA:

In data 10/09/2024, è stato effettuato un accesso agli atti depositati presso il Comune di Bernareggio con lo scopo di verifica della corretta corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alle autorizzazioni edilizie depositate. Di seguito si elencano i per-

messi edilizi ispezionati:

- C.E. 7/91 pratica n. 107/90: Concessione edilizia per l'esecuzione di nuova costruzione edifici residenziali rilasciata in data 5/4/1991
- C.E. 143/92 pratica n. 107/90-1: Concessione edilizia per l'esecuzione di Variante alla C.E. n. 7 del 5/4/1991, rilasciata in data 15/12/1992.
- Abitabilità-Agibilità prot. n. 49/93 rilasciata in data 21/06/1993.

Il fabbricato in oggetto insiste su un'area urbana inquadrata nel del P.G.T. del Comune di Bernareggio quale "Tessuto Urbano Consolidato R2a Art. 42 delle N.d.A. del P.D.R." nel "Tessuto urbano consolidato Residenziale: caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria bassa densità Art. 42 delle N.d.A. del P.D.R."

Difficoltà edilizio - urbanistiche riscontrate:

Nella C.E. 143/92 pratica n. 107/90-1 (Variante alla C.E. n. 7 del 5/4/1991) al piano primo non viene rappresentato il vano impianti presente nella camera da letto e la diversa posizione del tavolato che divide cucina dal soggiorno. Non viene rappresentato nella variante la presenza del vano di alloggiamento della caldaia sul balcone.

Nel piano sottotetto è stato realizzato un bagno con relativo antibagno non autorizzati al posto del locale stenditoio con relativa modifica del tavolato che lo divide dal vano identificato come soffitta, oltre ad ulteriori modifiche relative a posizione della porta e modifiche nel vano ad uso ripostiglio.

Nella tavola dei prospetti la finestra corrispondente al locale stenditoio, è stata rappresentata con voltino superiore inclinato parallelo alla falda di copertura in luogo di quanto effettivamente eseguito ovvero con voltino superiore orizzontale.

Si è rilevato inoltre che nella suddetta pratica di variante l'altezza interna autorizzata in corrispondenza del colmo è rimasta pari a cm. 300 così come indicato nella C.E.

7/91 pratica n. 107/90. Dal rilievo effettuato risulta invece essere di cm. 320.

Al piano interrato la posizione della porta della cantina risulta difforme rispetto a quanto indicato graficamente nella pratica di variante finale.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari sopra citate sono ubicate nel Comune di Bernareggio, nella palazzina B) avente accesso carraio e pedonale dalla strada privata Via San Giacomo numeri civici 26/28, in zona semicentrale rispetto al centro Paese.

Il contesto risulta prettamente residenziale ed è caratterizzato da edifici di poche unità immobiliari e da edifici di tipo indipendente, mono o bifamigliari, con aree a verde di pertinenza disposti lungo i margini delle vie cittadine.

L'abitazione ed il box oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine A), B) e C) con sottostanti boxes, formanti un unico condominio. Le palazzine si sviluppano su due piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed un piano cantinato.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto è stato edificato nei primi anni '90. E' posizionato in strada privata, in zona a basso impatto di traffico veicolare dato dai residenti.

Nelle vicinanze si trovano attività commerciali e di servizio, sia pubblici che privati che possono essere facilmente raggiunti. Per gli spostamenti verso la periferia le principali città o per raggiungere altre mete si può far affidamento oltre che ai mezzi di pubblico servizio ed al buon collegamento con le principali reti viarie in particolare la S.P. 3 che collega Monza con Vimercate e la A51 per la Tangenziale Est Milano.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato presenta una struttura portante realizzata in struttura in c.a. composta

da travi, pilastri e solai in latero-cemento.

Il tetto è a falde con doppia inclinazione il cui manto di copertura è realizzato con tegole in cotto di tipo portoghese, scossaline e canali di gronda sono in rame.

Le facciate sono rivestite con rasatura di tipo minerale per tutta l'altezza del fabbricato.

I viali pedonali di accesso al fabbricato sono realizzati con pavimentazione in piastrelle di cemento granigliato e danno accesso al portoncino di ingresso elettrificato in alluminio.

L'accesso carraio avviene mediante cancello elettrico in metallo, rampa di collegamento con il corsello box il tutto pavimentato in cemento al quarzo di colore grigio.

La recinzione, il cancello pedonale e carraio sono realizzati in profili metallici a disegno semplice.

Il corpo scale presenta gradini e pianerottoli rivestiti con marmo di tipo serizzo.

Sul fronte adiacente alla strada privata di accesso sono presenti porzioni di giardino condominiale.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA, AUTORIMESSA E RELATIVE FINITURE - IMPIANTI

Piano Primo, sottotetto e seminterrato subb. 10 e 22

L'unità in oggetto ha destinazione residenziale, composta da:

- soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere da letto, servizio igienico, un balcone ed un terrazzo al piano primo;
- un vano aperto, un vano con presenza di servizio igienico (vedere le precisazioni in merito alle difformità edilizio-urbanistiche), due rispostigli ed un terrazzo al piano sottotetto.

Il piano sottotetto è accessibile sia da scala interna in quanto collegata con il piano

sottostante sia da vano scala comune.

All'abitazione è annesso un vano cantina ed un box doppio in lunghezza posti al piano cantinato.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore pertanto l'accesso alle unità abitative avviene per mezzo di un vano scale ad uso comune dal piano cantinato fino al piano sottotetto.

I locali box sono raggiungibili mediante accesso carraio da rampa e corsello comune nonché mediante corridoio comune collegato con il vano scale.

I tavolati divisori interni sono realizzati in laterizio. La finitura di tutte le pareti è costituita da intonaco a civile e tinteggiatura ad eccezione delle pareti del Wc che sono rivestite parzialmente fino ad un'altezza di 2,0 mt ca. dal pavimento con piastrelle in ceramica di tipo economico. I serramenti sono in alluminio dotati di doppio vetro, zanzariere ed imposte esterne in alluminio. La pavimentazione di tutti i locali è in parquet ad esclusione del servizio igienico piano primo, servizio igienico piano sottotetto compresi i due ripostigli. I terrazzi ed il balcone sono rivestiti con pavimentazione in piastrelle di tipo klinker.

Gli ingressi (piano primo e sottotetto) sono dotati di porta blindata con doppia serratura. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia completo di centralino, scatole di derivazione, scatole porta frutti, il tutto non è provvisto di dichiarazione di conformità;
- impianto di riscaldamento autonomo costituito da una caldaia a gas esterna di tipo B alloggiata nel vano tecnico posto sul balcone, impianto di distribuzione sottopavimento e corpi radianti in acciaio dotati di valvole e detentori, unità di regolazione (termostato). Per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato il medesimo

impianto;

- impianto di allarme volumetrico con sensori posti all'interno dei locali oltre a sensori perimetrali su terrazzi e balcone;
- impianto TV satellitare completo di parabola in copertura;
- impianto di condizionamento costituito da unità interne di tipo split e unità esterne;
- impianto gas che alimenta la caldaia esterna;
- impianto idrico sanitario e di scarico;
- impianto videocitofonico.

Il vano ad uso autorimessa per nr. 2 posti auto realizzato con struttura in cemento armato con solai di tipo predalles. La chiusura è con porta basculante in lamiera verniciata. E' dotato di impianto elettrico. La pavimentazione è costituita da un piano in battuto di cemento.

La cantina è pavimentata con rivestimento in ceramica e dotata di porta in metallo.

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA:

Unità Sub. 10:

PIANO 1

Abitazione con annessa cantina Mq. 99,59

PIANO SOTTOTETTO

Sottotetto Mq. 32,55

TOTALE SUP. COMMERCIALI mq. 132,14

"Coefficienti di ragguaglio da Camera di Commercio"

STIMA DEL BENE

La valutazione viene effettuata a valore di mercato. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale gli immobili verrebbero venduti alla data della valutazione in

un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna co- strizione (circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia). Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, un'analisi comparativa di annunci immobiliari, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona o zone limitrofe ed aventi natura e destinazione simili.

Fonte di informazione: OMI-consultazione valori immobiliari dichiarati, Agenzia Entra- te – Banche dati delle quotazioni immobiliari, liberi professionisti nel settore Edilizio della zona e Agenzie Immobiliari in Bernareggio.

Valori riportati nelle pubblicazioni di settore:

Agenzia Entrate – Banche dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 1

Provincia: Milano

Comune: Bernareggio Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civile, stato conservativo **ottimo** €/mq. 1.600,00/2.100,00

Abitazioni civile, stato conservativo **normale** €/mq. 1.200,00/1.550,00

Box, stato conservativo **normale** €/mq. 550,00/850,00

In base a tutte le considerazioni esposte, espletate le indagini di mercato, tenute presenti consistenza, caratteristiche, stato di conservazione dell'immobile, destina- zione d'uso e ubicazione, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, alla data

del 15/01/2025, si esprime il valore di mercato dell'immobile residenziale con annessa cantina e completo di autorimessa in Bernareggio (MB) Via San Giacomo n. 28 di proprietà della Sig.ra 

Viene attribuito il valore unitario di €/mq 1.200,00

POSTO:

- S = superficie commerciale (mq)
- V.M. = valore medio rilevato in zona per beni immobiliari simili (in €/mq)
- V. = valore totale (in €)

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

SI OTTIENE:

Unità residenziale sub. 10 mq 132,14 x €/mq 1.200,00 = €. 158.568,00

Autorimessa sub. 22 a corpo €. 25.000,00

Sommano €. 183.568,00

Valore complessivo arrotondato degli immobili alla data odierna = €.

184.000,00 (centottantaquattromila/00).

Detrazione per dotazione di Attestazione Prestazione Energetica - **€. 266,20** (Onorario, cassa professionale, iva e diritti Enea)

Detrazione per regolarizzazione urbanistica: - **€. 4.344,50** di cui:

Euro 3.202,50 onorario per SCIA in sanatoria comprensivo di cassa professionale e IVA.

Euro 110,00 per diritti di segreteria Comunale per SCIA in sanatoria.

Euro 1.032,00 sanzione amministrativa.

Detrazione per regolarizzazione catastale: - **€. 996,70** di cui:

Euro 640,50 onorario per Docfa appartamento, cassa professionale e IVA.

Euro 128,10 onorario Docfa cantina, cassa professionale e IVA;

Euro 128,10 onorario aggiornamento elaborato planimetrico, cassa professionale e IVA.

Euro 100,00 diritti catastali.

Detrazione per opere di adeguamento a conformazione dell'immobile a quanto autorizzato: - **€. 1.830,00 comprensivo di IVA**

Totale detrazioni € 7.500,00 (settemilacinquecento/00) arrotondato.

Valore complessivo degli immobili al netto delle detrazioni € 176.500,00 (centosettantaseimilacinquecento/00).

Con quanto sopra esposto il sottoscritto perito ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, e ritiene lo stesso completamente concluso.

Carate Brianza, 15/01/2025.

Il Tecnico

Geom. Andrea Fasani



Allegati:

All. 1 Documentazione fotografica

All. 2 Schede catastali

All. 3 Visure catastali