

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 6.08.1976, Curatore dell'Eredità Giacente del signor Meloni Dante, nato Sesto San Giovanni (MI) il 29/11/1948, C.F. MLNDNT48S29I690U, proprietario di quota intera delle unità immobiliari oggetto di stima site in Comune di Cinisello Balsamo, alla data del 26/05/2025 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 Cinisello Balsamo provincia di Milano:

- Fg. 45, mapp. 277, sub. 8, Cat. A/3 – cl. 2, consistenza 3,0 vani, superficie catastale 47 mq (totale escluse aree scoperte 47 mq), Viale Sardegna n. 8/1, Scala 1, Piano T-S1, Rendita €. 162,68 (Abitazione);
- Fg. 45, mapp. 289, sub. 110, Cat. C/6 – cl. 6, consistenza 13 mq, Viale Friuli, Piano S2, Rendita €. 33,57 (box);

Coerenze a corpo dell'appartamento: parti comuni, appartamento di terzi, parti comuni e per chiudere vano scale.

Coerenze a corpo della cantina: parti comuni, locale centrale termica, parti comuni e per chiudere proprietà di terzi.

Coerenze a corpo del box: passaggio comune, box di terzi n. 170, Via Molise e per chiudere box di terzi n. 172.

PROVENIENZA IMMOBILIARE:

Gli immobili sono pervenuti al signor Meloni Dante per quota intera per acquisto:

- **dell'abitazione**, con atto in autentica Dr. Antonio Trezza, Notaio in Milano, del

- **del box** con atto in autentica Dr. Giovanni Roncoroni, Notaio in Cesano Maderno

e trascritto a Milano 2 il in data _____ seguita da nota in ret-

tifica trascritta in data _____

ai quali atti si rimanda per l'ulteriore provenienza e patti speciali in essi contenuti.

VERIFICHE IPOTECARIE:

Gli immobili non risultano gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA:

In data 18/04/2025, è stato effettuato un accesso agli atti depositati presso il Comune di Cinisello Balsamo con lo scopo di verifica della corretta corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alle autorizzazioni edilizie depositate.

Di seguito si elencano i permessi edilizi ispezionati.

Per l'abitazione in Viale Sardegna n. 8/1:

- nulla Osta pratica N. 36/62 Bis rilasciato dal Comune di Cinisello Balsamo in data 29/05/1962 per la costruzione di edificio di civile abitazione (Lotti A – B1 – B2 – B3 – C);

- abitabilità rilasciata dal Comune di Cinisello Balsamo in data 21/10/1965 per la costruzione del fabbricato di civile abitazione di cui ai lotti sopra indicati.

Per il box in Viale Friuli n. 16:

- nulla osta pratica edilizia n. 71/72 rilasciato dal Comune di Cinisello Balsamo in data 5/09/1972 per la costruzione di boxes sotterranei.

DIFFORMITÀ EDILIZIO - URBANISTICHE RISCONTRATE:

Dell'appartamento:

Nell'abitazione sono state rilevate lievi modifiche distributive interne da adeguare per differente dimensione interna del locale camera, rispetto a quanto autorizzato nel nulla osta di costruzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante CILA in sanatoria senza opere.

L'abitazione risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Si segnala differente altezza dell'appartamento che da rilievo risulta essere mt. 3.20 differentemente all'altezza desumibile dalle quote indicate nei prospetti allegati al nulla osta di costruzione.

Si precisa che nel nulla osta per l'esecuzione dei lavori, rilasciato dal Sindaco del Comune di Cinisello Balsamo del 29/05/1962 si autorizza l'edificazione del fabbricato fino a mt. 16 condizionando l'altezza interna netta del piano rialzato a mt. 3,20 così come risulta dai rilievi effettuati.

L'edificio realizzato è di oltre mt. 30.

A seguito di quanto riscontrato dai documenti autorizzativi visionati e da colloquio con i Tecnici Comunali, attualmente non è possibile procedere a conformare le difformità riguardanti l'altezza eccedente del Condominio, rispetto a quella autorizzata.

Del box:

Il locale box fa parte di un complesso di soli boxes sprovvisto di SCIA – Prevenzione incendi. Il Condominio con verbale del 7/04/2025 ha deciso di costituire un fondo per poter affrontare le spese relative la risoluzione della problematica (acquisto n. 4 box utili per creare le vie di uscita per ottenere la SCIA, spesa per i lavori ecc.) .

Quanto sopra riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso.

DIFFORMITA' CATASTALE:

Nella scheda dell'appartamento non è stata indicata graficamente l'esatta posizione della porta d'ingresso del bagno ed inoltre è stata indicata un'altezza dei locali che non corrisponde allo stato dei luoghi.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari sopra citate sono ubicate nel Comune di Cinisello Balsamo, in zona periferica rispetto al centro cittadino, il Condominio di cui fa parte l'abitazione è inserito in un complesso immobiliare costituito dai lotti "A", "B1", "B2", "B3" e "C".
Le palazzine si sviluppano su nove piani oltre al piano cantinato.

Il fabbricato è dotato di ascensore che collega tutti i piani a eccezione del piano S1.

Il fabbricato è inserito in un contesto residenziale ad alta densità abitativa. L'unità abitativa e la cantina, oggetto di perizia, fanno parte del corpo "B1", con accesso pedonale da Viale Sardegna n. 8/1. La palazzina è dotata del servizio di portierato.

Il locale box di proprietà dista a circa 150 metri dall'abitazione, è sito al piano secondo interrato di un complesso di soli boxes, avente accesso da Viale Friuli n. 16.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

I fabbricati comprendenti le rispettive unità immobiliari in oggetto sono posizionati in zona ben servita da mezzi pubblici tra cui Bus 728 e 729, scuole, negozi e servizi essenziali e situati in prossimità dei principali collegamenti stradali per Milano (Viale Fulvio Testi). A pochi minuti la fermata della metropolitana MM1 e della stazione FS di Sesto San Giovanni.

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

L'unità abitativa al piano rialzato è composta da ingresso, cucina, ripostiglio, camera e bagno. All'abitazione è annesso un vano cantina al piano seminterrato.

All'unità abitativa e alla annessa cantina si accede direttamente dal vano scale comune.

I tavolati divisori interni sono realizzati in laterizio intonacato.

La finitura di tutte le pareti è costituita da intonaco civile e tinteggiatura ad eccezione delle pareti del servizio igienico che sono rivestiti in ceramica.

Appaiono macchie e scrostature a soffitto di infiltrazioni pregresse.

La pavimentazione della camera e del disimpegno è in palladiana bianca mentre quella della cucina è in marmette di cemento. Il bagno ed il ripostiglio hanno pavimento in ceramica.

I serramenti sono in alluminio dotati di doppio vetro e tapparelle esterne in pvc avvolgibili, dotate di cassonetto in alluminio.

L'ingresso dell'abitazione è dotato di porta blindata con doppia serratura e spioncino.

Le porte interne sono in legno tamburato color noce. Il ripostiglio è sprovvisto di porta e telaio.

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia con contatore posto nel locale ripostiglio con sottoquadro, assente il quadro generale;
- impianto di riscaldamento centralizzato. Sono presenti termosifoni a corpi radianti in ghisa con valvole termostatiche di regolazione e apparecchiatura di contabilizzazione. Per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato il medesimo impianto;

- impianto idrico sanitario e di scarico;

- impianto citofonico.

E' assente l'impianto gas ma tuttavia è presente il contatore gas all'interno della cucina.

Il Curatore non ha fornito la dichiarazione di conformità degli impianti.

La cantina è dotata di porta in legno, chiavistello e lucchetto e la pavimentazione è costituita da un piano in battuto di cemento.

Si evidenziano alcune circostanze di degrado che coinvolgono le componenti esterne comuni, in particolare la facciata del condominio che necessiterebbe di manutenzione ed eventuale riqualificazione energetica. Tenuto conto della vetustà dell'edificio di cui fa parte l'abitazione e la cantina, lo stato di conservazione delle parti comuni in generale risulta sufficiente.

Il box singolo è collocato al piano secondo interrato in un complesso di soli boxes sito nel Viale Friuli, adiacente il Viale Sardegna ove è ubicata l'abitazione con annessa cantina.

Il locale box è raggiungibile mediante accesso carraio da rampa e corsello comune di manovra. Il complesso boxes è dotato di una corsia di accesso ed una corsia di uscita separate.

Il vano ad uso autorimessa per nr. 1 posto auto è realizzato con struttura in cemento armato con solai in latero cemento. La chiusura è con porta basculante in lamiera sprovvista di serratura.

La pavimentazione del box è costituita da un piano in battuto di cemento.

Nell'insieme il box risulta essere fortemente assoggettato a degrado.

E' presente l'impianto elettrico di illuminazione (interruttore e punto luce). Non si ha evidenza che l'unità box abbia l'utenza attiva relativa alla fornitura di energia elettrica.

ca.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'abitazione non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali non pervenute alla data della perizia.

Si raccomanda di consultare i rispettivi Amministratori di condominio al fine di reperire informazioni aggiornate relative alle spese condominiali di gestione annue e spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute nonché spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

CONSISTENZA:

"Coefficienti di ragguaglio da Camera di Commercio" Unità Sub. 8:

PIANO TERRA

Abitazione Mq. 44,45 x 100% = **mq. 44,45**

PIANO S1

Cantina Mq. 3 x 25% = **mq. 0,75**

TOTALE SUP. COMMERCIALI

$(44,45 + 0,75) =$ **mq. 45,20.**

Si precisa che non sono state possibili verifiche di misurazione diretta della cantina in quanto il tecnico è stato impossibilitato per la presenza di beni mobili all'interno.

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, aste in corso, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona o zone limitrofe ed aventi natura e destinazione simili.

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario;
- dell'eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente) e relativi allegati;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del perito, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere sempre a carico dell'acquirente assegnatario, che se ne assume il rischio. In ogni caso le valutazioni del perito sulla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, rientra nei rischi di

acquisto dell'acquirente assegnatario.

Eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, sanitari ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere anch'essi a carico dell'acquirente/assegnatario come qualunque altro costo non descritto.

Quanto sopra detto vale anche per eventuali piccoli spazi (anche interrati), cassonetti, montanti schermati, armadi a muro e/o cassaforti murate e parzialmente occultate, ecc non facilmente visibili in un sopralluogo e non segnalati dalla proprietà, né facilmente visibili nei documenti catastali; tutto ciò, quindi, si deve sempre intendere come ricompreso nell'immobile peritato e visto dall'acquirente.

Fonte di informazione: OMI-consultazione valori immobiliari dichiarati, Agenzia Entrate – Banche dati delle quotazioni immobiliari, liberi professionisti nel settore Edilizio della zona, Agenzie Immobiliari in Cinisello Balsamo e comparativi aste in corso nella zona.

Valori riportati nelle pubblicazioni di settore:

Agenzia Entrate – Banche dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2025 – Semestre 1

Provincia: Milano

Comune: Cinisello Balsamo

Fascia/Zona: Periferica/PARCO NORD, BASSINI, FULVIO TESTI, TANGENZIALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico, stato conservativo **normale** €/mq. 1.300,00/1.650,00

Box, stato conservativo **normale** €/mq. 700,00/1.200,00

In base a tutte le considerazioni esposte, espletate le indagini di mercato, tenute presenti: consistenza, caratteristiche, stato di conservazione degli immobili, destinazione d'uso e ubicazione, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, alla data del 0odierna, si esprime il valore di mercato dell'immobile residenziale con annessa cantina, completo di autorimessa siti in Cinisello Balsamo (MI), di proprietà di Meloni Dante.

Viene attribuito il valore unitario di €/mq 1.300,00

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. 8 mq. 45,20 x €/mq 1.300,00 = €. 58.760,00

Autorimessa sub. 110 a corpo €. 4.000,00

Sommano **€. 62.760,00**

Valore complessivo degli immobili alla data odierna = €. 62.760,00 (sestadeemilasettecentosessanta/00).

Detrazione per dotazione di Attestazione Prestazione Energetica - **€. 330,25** (Onorario, cassa professionale, iva e diritti Enea)

Detrazione per regolarizzazione urbanistica: - **€. 2.376,50** di cui:

Euro 1.281,00 onorario per CILA in sanatoria senza opere comprensivo di cassa professionale e IVA.

Euro 63,50 per diritti di segreteria Comunale per CILA in sanatoria.

Euro 1.032,00 sanzione amministrativa.

Detrazione per regolarizzazione catastale: - **€. 1.356,55** di cui:

Euro 512,40 onorario per Docfa appartamento, cassa professionale e IVA.

Euro 192,15 onorario Docfa cantina e aggiornamento, cassa professionale e IVA.

Euro 512,00 elaborato planimetrico, cassa professionale e IVA

Euro 140,00 diritti catastali.

Valore complessivo degli immobili al netto delle detrazioni di € 58.696,70.

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

Carate Brianza, 9 marzo 2026.

Il Tecnico

Fasani Geom. Andrea

Allegati:

All. 1 Documentazione fotografica

All. 2 Schede catastali

All. 3 Visure catastali

