



GIUDIZIO DI STIMA



IMMOBILI EREDITA' GIACENTE DI [REDACTED]

Il sottoscritto Glorioso Maurizio, iscritto all'Albo tenuto dal Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Milano al n. 8933 e all'Albo Nazionale dei consulenti tecnici d'Ufficio al n. 264 – data iscrizione 4 marzo 2024 – con Tribunale di riferimento Monza, libero professionista con studio in Sesto San Giovanni, in via Francesco Petrarca 133, su incarico dell' AVV. Cristina Lamacchia, redige la seguente



RELAZIONE DI STIMA



per il compendio immobiliare composto da una porzione d'immobile ad uso residenziale, con abbinato un locale accessorio ad uso ripostiglio.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI



In data 6 marzo 2024, a seguito del provvedimento autorizzativo alla vendita dell'immobile facente parte dell'asse dell'eredità giacente della *de cuius* [REDACTED] sottoscritto dal Giudice Davide Storti in data 13.12.2023, il perito ha ricevuto l'incarico, da parte dell'avv. Cristina Lamacchia, di predisporre una perizia immobiliare per gli immobili siti nel Comune di Paullo vicolo Castello.



Al fine di poter acquisire tutti gli elementi utili per poter svolgere l'incarico ricevuto, in data 17 giugno 2024 il perito ha inoltrato una richiesta di accesso agli atti al Comune di Paullo e, successivamente, in data 22 luglio 2024 il Comune ha messo a disposizione del perito estimatore la documentazione rintracciata presso i propri archivi.



In data 17 giugno 2024, lo scrivente perito ha richiesto all'Agenzia delle entrate, dipartimento ufficio del territorio, la copia delle schede catastali degli immobili



oggetto di perizia, e - in medesima data - l'ufficio ha rilasciato le copie digitalizzate di quanto richiesto.

In data 17 giugno 2024 e, successivamente, in data 7 novembre 2024, il Perito ha eseguito dei sopralluoghi all'interno degli immobili oggetto di stima, finalizzati all'acquisizione di tutti gli elementi necessari al fine di potersi esprimere in merito alla situazione urbanistica/catastale e sulla valutazione degli immobili.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

Come indicato in premessa gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da una piccola abitazione disposta su due piani fuori terra facente parte di un edificio continuo ad L, identificato al NCT al fg 7 mapp 480, prospiciente una corte comune ed un piccolo vano ripostiglio, posto sempre all'interno della stessa corte comune, identificato al NCT al fg 7 mapp 1038.

Considerata la morfologia e la localizzazione degli immobili, il perito estimatore ritiene che le due porzioni immobiliari siano da considerarsi funzionalmente unite, costituenti un unico lotto di valutazione.

La porzione immobiliare principale è ad uso residenziale, con accesso diretto ed indipendente dalla corte comune; dalla documentazione catastale risulta ubicata nel comune di Paullo vicolo Castello 10, mentre - da quanto accertato in loco - il numero civico corretto dell'accesso dovrebbe essere indicato con il civico 32.

La restante porzione immobiliare accessoria è ad uso deposito motociclo, con accesso diretto ed indipendente dalla corte comune, dalla documentazione catastale risulta ubicata nel comune di Paullo vicolo Castello 32.

Gli immobili sono inseriti nel centro storico del Comune di Paullo, la zona risulta ben servita dai servizi primari e da attività economiche di vicinato.

DIRITTI REALI E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono di piena proprietà della signora [REDACTED]

[REDACTED] come risulta dalla dichiarazione notarile redatta dal notaio Camilla Rivani Farolfi

redatta in data 16 novembre 2022.

I beni oggetto di perizia sono così identificati:

a. Immobile principale – residenziale

Identificato al Nuovo Catasto edilizio Urbano al fg 7 mappale 480 subalterno 2 –

cat. A/6 cl 2 vani 2 – superficie catastale 63 mq - R.C. € 76,44

Coerenze in senso orario da nord: passaggio scoperto altra proprietà mappale

479, altra unità immobiliare di altra proprietà, corte comune mappale 481, altra

unità immobiliare di altra proprietà.

b. Immobile accessorio – deposito motocicli

Identificato al Nuovo Catasto edilizio Urbano al fg 7 mappale 1038 – cat. C/6 cl 4

consistenza 6 mq – superficie catastale 7 mq - R.C. € 22,31

Coerenze in senso orario da nord: corte comune mappale 481, altra unità

immobiliare di altra proprietà mapp 1039, area scoperta altra proprietà mappale

636, altra unità immobiliare di altra proprietà mapp 1037.

Sui beni in oggetto, come evidenziato dalla dichiarazione notarile, sono presenti i

seguenti gravami:

a. Ipoteca Volontaria iscritta presso L'Ufficio del territorio di Lodi in data 24

novembre 2007 ai n. 27670/7686 in forza di atto Notaio Roberto Rizzi n.

24890/5274 Rep. In data 16 novembre 2007, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] Con sede in Modena ed a carico della signora

██████████ in qualità di terzo datore d'ipoteca, debitore non datore risultava essere il signor ██████████

per la somma di euro 117.000,00 a garanzia di un debito di euro 65.000,00, che colpisce la piena proprietà dell'immobile principale della presente perizia. A margine dell'ipoteca non è riportata alcuna annotazione.

b. Ipoteca giudiziale iscritta presso L'Ufficio del Territorio di Lodi in data 27 novembre 2013 ai n. 15252/2704 in forza di atto giudiziario n. 1871/2011 con

data 4 ottobre 2011 emesso dal Tribunale di Rimini a favore della ██████████

██████████ con sede a Marciano di Romagna ed a carico della signor ██████████

per la somma di € 40.000,00 a garanzia di un debito di €20.450,40, che colpisce la piena proprietà dell'immobile principale della presente perizia. A margine dell'ipoteca non è riportata alcuna annotazione.

c. Ipoteca in separazione dei beni iscritta presso L'Ufficio del territorio di Lodi in

data 12 marzo 2015 ai n. 2882/447 in forza di garanzia a tutela del credito ex art. 518 c.c. a favore della ██████████ con sede a

Marciano di Romagna, e a carico della signora ██████████

██████████, quale garante fidejussore del signor

██████████

██████████ per la somma di € 40.000,00 a garanzia di un debito

di € 20.450,40, che colpisce la piena proprietà dei beni oggetto della presente

perizia.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

Si procede con la descrizione dettagliata dei beni oggetto della presente perizia

Porzione immobiliare ad uso residenziale:

L'immobile è stato edificato antecedentemente all'anno 1940; per quanto è stato possibile ricostruire è stato oggetto di interventi manutentivi nell'anno 1974 per la formazione di un bagno e piccole opere di facciata al primo piano, successivamente nel 1994 è stato oggetto di un intervento di manutenzione ordinaria sulla porzione di facciata prospiciente la corte comune.

L'immobile è composto da una porzione di fabbricato autonomo da cielo a terra che si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra è presente un soggiorno con accesso diretto dalla corte comune, una piccola zona destinata a zona cottura e l'accesso alla scala che collega il locale al piano superiore destinato a camera da letto.

Sempre al primo piano è presente un bagno collegato direttamente con il locale.

L'unità abitativa presenta la necessità di interventi manutentivi, in particolare si rende necessario un intervento sulla copertura con la sostituzione del manto e l'eventuale struttura sottostante. Non è stato possibile visionarne lo stato.

Anche gli intonaci esterni della facciata sono meritevoli di ripristini, dovuti a distacchi localizzati.

Negli interni si rendono necessari interventi di manutenzione ordinari per gli intonaci e le finestre, mentre visivamente gli impianti elettrici e dell'adduzione del gas devono essere soggetti a una revisione straordinaria per la messa a norma.

A seguito del rilievo eseguito, è stata determinata in 57 mq la superficie lorda commerciale.

Porzione immobiliare ad uso deposito motociclo:

L'immobile è stato edificato antecedentemente all'anno 2002 e, per tale costruzione, in data 5 settembre 2002 è stata rilasciata una concessione in sanatoria.

Il piccolo locale destinato a ricovero bici e motocicli è realizzato in muratura, con copertura realizzata su struttura in legno e manto in cementegola, e pavimentazione in battuto di cemento.

A seguito del rilievo eseguito è stata determinata in 7 mq la superficie lorda commerciale.

SITUAZIONE URBANISTICA

Al fine di poter definire la situazione urbanistica degli immobili è stata inoltrata al Comune di Paullo una richiesta di accesso atti, e l'ufficio ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

Porzione immobiliare ad uso residenziale:

Pratica Edilizia n. 1556 del 18.12.1974 – per la formazione di un bagno al primo piano;

Pratica Edilizia n. 28/1994 del 11.02.1994 – autorizzazione edilizia per la tinteggiatura delle facciate

Non è stato possibile reperire i titoli edilizi originari, poiché l'immobile è stato edificato in data antecedente alla legge urbanistica, e sicuramente prima del 23.12.1939, come si è potuto desumere dalla scheda catastale d'impianto, allegata alla presente relazione.

Porzione immobiliare ad uso deposito motociclo:

Concessione edilizia in sanatoria n. 02/C003 del 5.09.2022 – per la realizzazione di n. 3 box e 6 depositi motocicli;

DIA prot 12241 del 27.09.2004 per la ristrutturazione dei box per ampliamento;

DIA prot 8391 del 2212.2005 per le varianti in corso d'opera della dia precedente, per una diversa sagoma del progetto.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'esame della documentazione raccolta si segnala che l'attuale situazione catastale presenta il seguente stato:

Porzione immobiliare ad uso residenziale:

L'immobile risulta difforme dalla rappresentazione grafica della planimetria catastale che risale al 1939, antecedente alle modifiche apportate nell'anno 1974.

Inoltre risulta errata l'identificazione del numero civico dell'immobile indicato al numero 10 anziché al numero 32.

Porzione immobiliare ad uso deposito motociclo:

L'immobile risulta conforme alle risultanze catastali.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA

Si procede con la descrizione della situazione urbanistica della porzione immobiliare destinata a residenza e il ripostiglio.

Porzione immobiliare ad uso residenziale:

Non è stato possibile reperire presso il Comune i titoli abilitativi originari, ma essendo l'edificio edificato antecedentemente alla legge quadro urbanistica ovvero la n. 1150/42, pubblicata sull'allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942 e con entrata in vigore al 31 ottobre 1942, si può ritenere che la costruzione se pur priva di licenza edilizia (o perlomeno licenza edilizia non reperita),

sia regolare considerato che la scheda catastale d'impianto, identificata con il numero di registrazione 6371961, è stata registrata in data 23 dicembre 1939, pertanto antecedentemente alla legge urbanistica.

Pertanto l'immobile risulta difforme dai titoli edilizi acquisiti e dalle schede d'impianto, in particolare sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano terra gli elaborati di riferimento sono la scheda catastale del 1939, in particolare si è rilevata la realizzazione di una parete di contenimento della scala di accesso al primo piano e la presenza di una piccola finestrella sul lato nord prospiciente l'altra proprietà;

Piano primo gli elaborati di riferimento sono quelli allegati alla pratica edilizia del 1974, e le difformità sono individuate in una diversa formazione del vano destinato a bagno e la mancanza di una presa d'aria del bagno che era prevista sulla parete nord.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA-CATASTALE DELL'IMMOBILE

Al fine di poter regolarizzare la posizione urbanistica/catastale dell'immobile si rende necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per opere eseguite, e una successiva presentazione di scheda catastale di aggiornamento che recepisce tutte le modifiche apportate.

Le spese per la regolarizzazione sono quantificate in € 2.840,00 oltre oneri di legge, importo così ottenuto:

Onorario per Scia	€	1.200,00
Oblazione per opere Scia	€	1.000,00
Diritti segreteria per Scia	€	120,00

CRITERI DI STIMA

Come richiesto, al fine di determinare il valore nel libero mercato dell'unità immobiliare, si è svolta un'accurata indagine allo scopo di accertare i prezzi praticati nella zona, nonché l'andamento generale del mercato immobiliare.

Il metodo seguito è quello comparativo, tenendo anche conto della redditività dipendente dall'uso e dalla destinazione dell'unità oggetto di stima.

Tale indagine porterà a determinare un valore medio di mercato al metro-quadro che, moltiplicato per la superficie totale ragguagliata dell'unità immobiliare, ci permetterà di determinarne il valore di mercato.

Sono stati interpellati gli uffici e gli enti tecnici competenti (UTE - Camera Di Commercio) per conoscere le valutazioni che gli stessi attribuiscono agli immobili con le medesime caratteristiche di quello considerato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per determinare il valore unitario di riferimento sono stati presi i valori di immobili simili, situati nella stessa zona.

Nella zona sono in vendita alcune unità immobiliari inserite in contesti di piccoli edifici residenziali ed il prezzo medio unitario richiesto per gli immobili è di € 1.350,00. Tale valore, per quanto si è accertato si riferisce ad immobili che si presentano in uno stato di conservazione sufficiente al fine di poter essere abitati.

Considerati i valori unitari rilevati nella zona, e tenuto conto che l'immobile presenta

la necessità d'interventi manutentivi importanti, si ritiene che il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima possa essere di € 900,00 al metro quadro, tenuto anche conto delle attuali finiture.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è pari a 59,00 mq, ed è stata così calcolata:

Calcolo superficie catastale						
Abitazione	57,23	mq	x	1	=	57,23
Ripostiglio	6,71	mq	x	0,25	=	1,68
						58,91

il valore complessivo del compendio immobiliare è stimato in € 53.000,00– dicasi cinquantatremila /00 - valore - così ottenuto:

$$\text{Valore} = € 900,00 / \text{mq} \times 59,00 \text{ mq} = € 53.100,00$$

Tale valore è da considerarsi per l'immobile privo di ogni vincolo ed iscrizione che possa incidere sul valore dello stesso.

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente perizia è quantificato in € 53.000,00, si tenga presente quanto indicato nei capitoli precedenti per la regolarizzazione urbanistica del bene, che indica nella somma di € 2.800,00 l'onere al netto dell'IVA e previdenza, necessario per la commerciabilità del bene.

Null'altro da segnalare.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- Visure catastale e planimetrie – allegati 1-4;
- Documentazione fotografica dei luoghi – allegato 5;
- Rappresentazioni grafiche stato attuale e autorizzato – allegati 6-7.

Sesto San Giovanni, 29 gennaio 2025

