



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

438/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV Srl

DEBITORE:
* DATO OSCURATO *

GIUDICE:
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:
Avv. Rosa Alba Nunziata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Rodolfo Longoni

CF: LNGRLF59H24I625Q
con studio in SEREGNO (MB) VIA CADORE N° 226
telefono: 0362231336
email: rudylongoni@gmail.com
PEC: rodolfo.longoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 438/2023

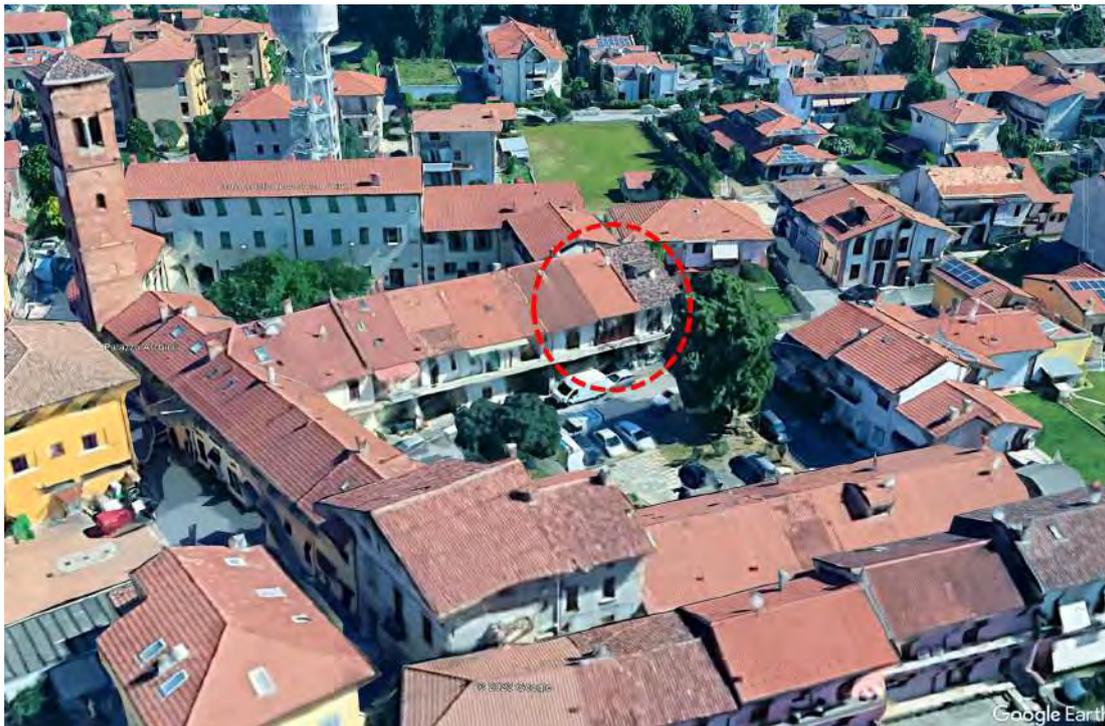
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento Trilocale sito nel Comune di MEZZAGO (MB), via Vicolo Perelli n° 21 (corte interna in nucleo storico di antica formazione), della superficie commerciale di **96,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà * DATO OSCURATO *
- 1/2 di piena proprietà * DATO OSCURATO *



Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima è costituito da:

Un appartamento porzione di un vetusto edificio con cortile interno che si eleva con tre piani fuori terra con le caratteristiche della casa a corte a destinazione residenziale con area esterna di proprietà comune. Le corti lombarde sono un tipo di abitazione, dette case di corte, che sono costruite attorno a un'aia o a un cortile, che possiedono un unico ingresso dalla strada.

L'appartamento trilocale con affaccio sui fronti: nord sulla corte interna di Palazzo Archinto e sud sulla corte interna comune è posto al piano terreno, piano primo e piano sottotetto con il ripostiglio di pertinenza. L'abitazione con accesso dal cortile interno ha un'altezza media di m.3,0 circa, la superficie abitativa è suddivisa in una zona giorno costituita da un vano soggiorno/cucina abitabile con servizio igienico al piano terreno ed una zona notte al piano primo, opportunamente disimpegnata costituita da due vani adibiti a camera da letto, un vano disimpegno, una bagno accessibile dalla camera da letto e una porzione di ballatoio su corte comune.

L'intero edificio a corte lombarda è stato edificato con una struttura portante in muratura di mattoni pieni, ciottoli e pietrame con finitura interna ed esterna realizzata con intonaco di cemento al civile tinteggiato in colore chiaro, piastrellata la parete del piano primo, la struttura portante della copertura appoggiata alle murature perimetrali è realizzata con travi in legno con tipologia a doppia falda.

La struttura portante del piano primo è costituita da travi in legno portanti con sovrastante assito in legno, sottofondo in sabbia a supporto del pavimento incollato con cemento. Le pavimentazioni interne sono realizzate al piano terreno e piano primo in ceramica di qualità bassa,

Tutti i serramenti esterni, porte, finestre e portefinestre sono realizzate con struttura in legno con scarsa capacità di coibentazione con ante a battente singola e doppia con vetro singolo con oscuranti costituiti da avvolgibili con stecche in legno. I serramenti interni sono realizzati in legno tamburato di con impiallacciatura in legno chiaro. Le condizioni di manutenzione sono pessime da sostituire.

Tutti gli impianti sono sottotraccia, elettrico, idrico, gas (per la cottura degli alimenti, produzione acqua calda sanitaria e del riscaldamento, alla data del sopralluogo (tranne il riscaldamento invernale) sono risultati "normalmente" funzionanti benché non di recente realizzazione e in condizioni di manutenzione pessime da sostituire.

I vani interni hanno semplici caratteristiche, la zona giorno e la zona notte sono distinte nei due livelli di piano raggiungibili da una scomoda scala a chiocciola in ferro verniciato e dalla scala condominiale comune.

Lo stato di manutenzione generale, è pessimo, è necessaria una ristrutturazione edilizia completa da sottoporsi anche alle strutture orizzontali portanti, soprattutto alla soletta del piano primo ormai vetusta con la sostituzione delle travi in legno portanti, assito, sottofondo e pavimentazione, delle camera da letto, del disimpegno e del bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo con vano ripostiglio nel sottotetto, scala interna ed esterna comune, ha un'altezza interna di circa 300 cm.

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 121 sub. 511** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Via Vicolo Perelli n° 22 - Mezzago, piano: T-1 - 2, intestato * DATO OSCURATO *

Coerenze: "Tratto dall'atto di provenienza allegato"

- **Confini del piano terra e del portico:** proprietà al mappale 106, proprietà Crespi Carlo o aventi causa, corte comune al mappale 125 e proprietà Stucchi Angelo o aventi causa;
- **Confini del piano primo e secondo:** prospetto su proprietà al mappale 106, proprietà Crespi Carlo o aventi causa, parti comuni e proprietà Vitali Angela o aventi causa.
- La predetta porzione immobiliare risulta altresì identificata, per duplicazione nel Catasto terreni del Comune di Mezzago come segue: Foglio 11 mappalle 121 subalterno 21 - porzione rurale di are 00.00 con diritto alla corte mappale 125 del foglio 11.
- A detta porzione immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sulla corte al mappale 125 del foglio 11 e sugli enti, spazi comuni dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piani interrato.

2. ISCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,74 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.370,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.370,00
Data della valutazione:	26/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

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: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 31/05/2006 a firma di Notaio DE ROSA GUIDO Sede BERGAMO ai nn. 50409/8650 di repertorio, iscritta il **13/06/2006 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 (MI) ai nn. 91490/21285**, a favore di BANCA DI ROMA-SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA Codice fiscale 06978161005, contro * DATO OSCURATO *, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Lotto unico

ipoteca legale attiva, stipulata il 17/10/2008 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. Sede MILANO ai nn. 7425/68 di repertorio, iscritta il **22/10/2008 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 (MI) ai nn. 159346/31914**, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 09816500152, contro * DATO OSCURATO *, derivante da ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: € 121.443,50.

Importo capitale: € 60.721,75.

La formalità è riferita solamente a Lotto unico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 16/08/2023 a firma di Pubblico Ufficiale GIUD. TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2412 di repertorio, trascritta il **13/09/2023 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 (MI) ai nn. 121188/84921**, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05256490268, contro * DATO OSCURATO *, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI . La formalità è riferita solamente a Lotto unico

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. TRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Immobile non soggetto alla amministrazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'atto di provenienza si evince che:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

* DATO OSCURATO *, la quota pari a 1/2 di piena proprietà, * DATO OSCURATO *, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per acquisto da * DATO OSCURATO * per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2006), con atto stipulato il 31/05/2006 a firma di Notaio DE ROSA GUIDO Sede BERGAMO ai nn. 50408/8649 di repertorio, trascritto il **13/06/2006 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 91489/47296**.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Mezzago - Catasto urbano Foglio 11 Particella 121 Sub. 511

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà per acquisto da * DATO OSCURATO *.

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/1995), con atto stipulato il 15/02/1995 a firma di Notaio GIOVANNI AVEROLDI i ai nn. 62640/4157 di repertorio, trascritto il **24/02/1995 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 16736/10558**.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Mezzago- Catasto urbano: Foglio 11 Particella 121 Sub. 511



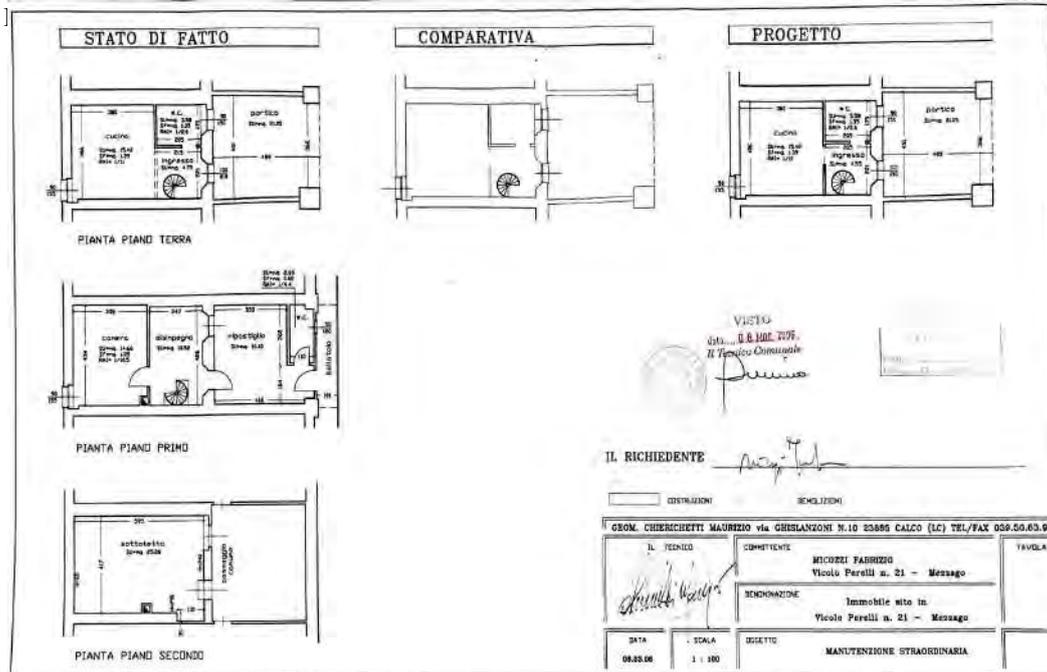
Estratto Mappa Comune di Mezzago - in rosso il perimetro dell'immobile pignorato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA DI PRECISAZIONE: Le indicazioni urbanistiche sopracitate sono da considerarsi con finalità indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. Denuncia inizio attività per intervento edilizio n° **23/2006**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni per formazione antibagno con porta a scomparsa, presentata il 07/03/2006 con il n. prot. 1631 di protocollo, **Certificato di agibilità non rilasciato**.



Elaborato grafico allegato alla DIA n° 23/2006

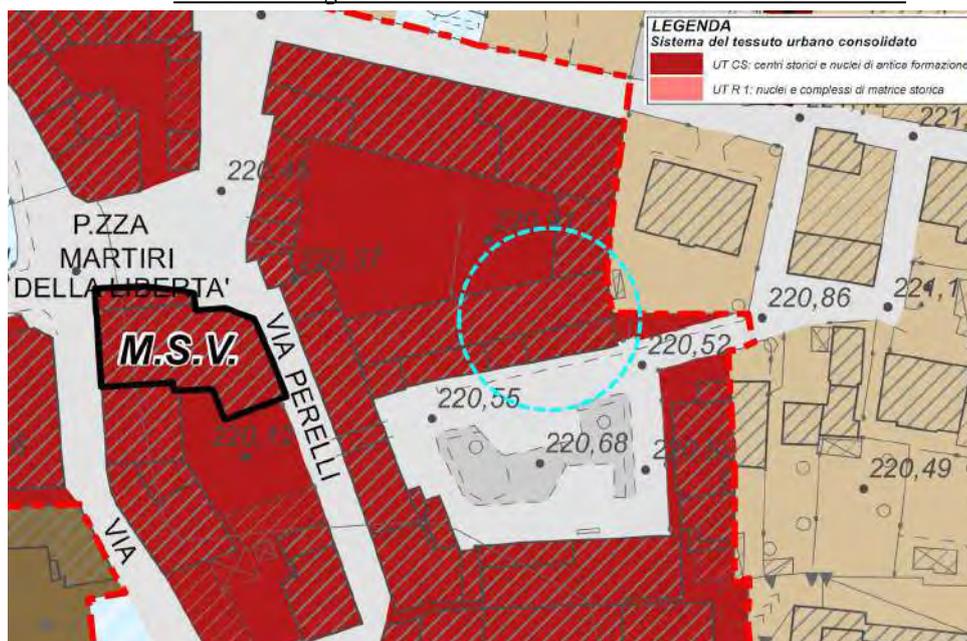
Le ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico non hanno reperito nessuna altra pratica edilizia di costruzione e/o di eventuale sanatoria, la vetustà dell'immobile, le sue caratteristiche costruttive e la sua ubicazione nel centro storico indicano una data di costruzione remota.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente,

in forza di delibera Prima Variante al PGT con recepimento Intesa tra i Comuni di Bellusco e Mezzago e la provincia di Monza e Brianza, atto n. 8 del 12/03/2019 Burl n. 20 del 15/05/2019.

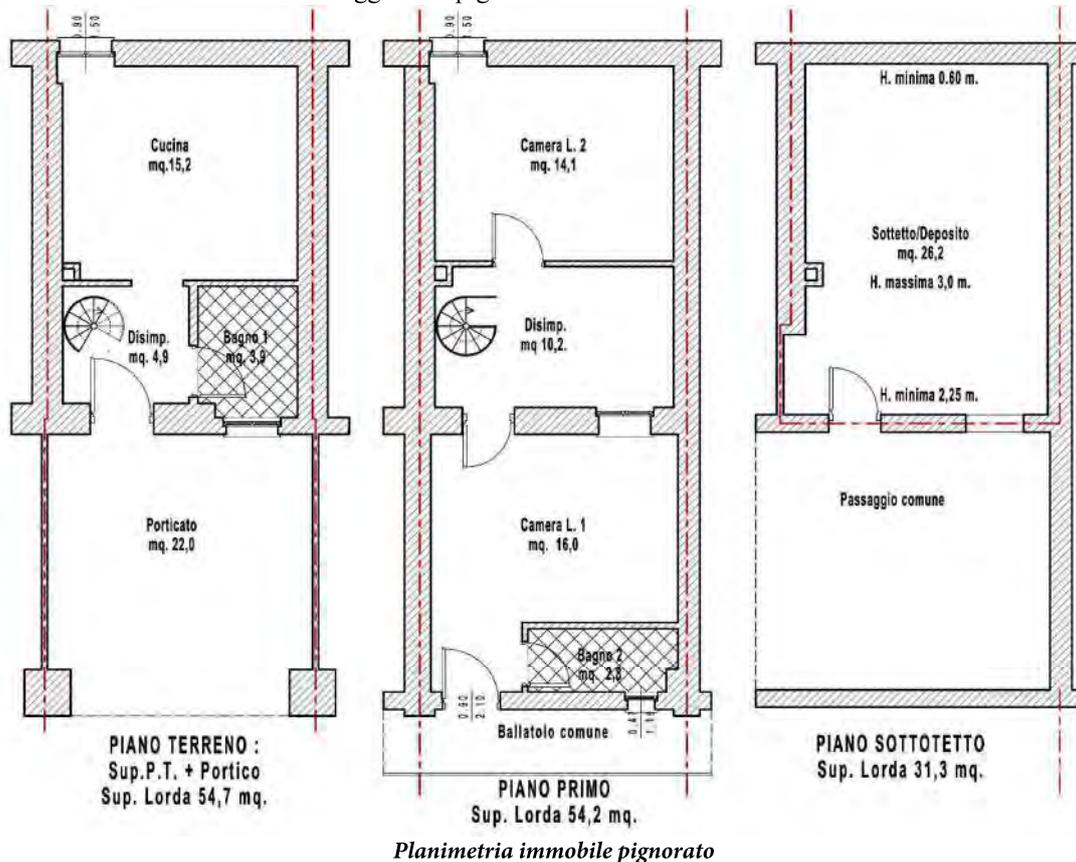
L'immobile ricade in zona **UT CS: Centri storici e nuclei di antica formazione**. Norme tecniche di attuazione ed indici: *Piano delle regole: Norme di Governo del Territori Art. 27 - Art. 28*



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nota Bene: Le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico durante la visura nell'accesso agli atti edilizi e urbanistici. Le considerazioni di seguito indicate hanno il presupposto che le sole pratiche edilizie che hanno riferimenti ai beni immobili oggetto di relazione sono quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali unicamente sulla verifica della conformità edilizia dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato condominiale.



Il Certificato di abitabilità non è stato reperito durante l'accesso agli effettuato presso il Comune di Mezzago.

Non risultano richieste di agibilità.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte e la mancanza del certificato di agibilità potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi e difformità edilizie:

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra esposto e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale e cautelativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

NOTA BENE:

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, soprattutto in termini economici, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale, **ma tali assunzioni sono sempre orientative e sempre soggette a modificazioni da parte degli uffici comunali che rilasciano le autorizzazioni e determinano gli oneri economici delle relative sanzioni.** Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie, relative alle unità pignorate, non rintracciate dagli organi comunali e non direttamente dallo scrivente al momento delle indagini.

8.2 COS'È LO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

Per il nuovo articolo 34 bis del T.U. Edilizia "lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare" è quello che risulta dal titolo abilitativo iniziale che ne ha previsto la costruzione, dal titolo che ha regolato l'ultimo intervento edilizio o quello che ha disciplinato i vari interventi e da eventuali ulteriori titoli che hanno disciplinato i vari interventi edilizi parziali ed integrato il titolo dell'ultimo intervento.

Per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio il titolo abilitativo, lo stato legittimo può risultare dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti provanti estratti cartografici, riprese fotografiche o atti d'archivio da cui sia dimostrata la provenienza, o dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio dell'intero immobile o di un'unità immobiliare, integrato di eventuali titoli successivi che hanno abilitato gli interventi parziali.

Per gli immobili realizzati in base a titolo abilitativo che non si trova o che non si abbia copia, purché sussista un principio di prova, lo stato risulta dalla documentazione catastale e di archivio sopra enunciata.

La prima funzione della certificazione di stato legittimo è quella di documentare che l'immobile sia stato costruito in conformità al titolo abilitativo iniziale integrato di successivi titoli che hanno legittimato gli ulteriori interventi. **La seconda funzione** è quella di documentare che l'immobile benché in assenza di titolo sia stato costruito in conformità alla normativa urbanistica vigente comprovata da documentazione idonea.

Lo Stato legittimo non sostituisce il titolo abilitativo ma attesta che nella costruzione del fabbricato sono state osservate le prescrizioni previste dai titoli abilitativi e che sono presenti eventualmente delle "tolleranze esecutive" che non costituiscono violazioni urbanistiche.

8.3 Ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di MEZZAGO:

L'ufficio tecnico del Comune di Mezzago pur avendo effettuato ricerche approfondite nei propri archivi urbanistici - edilizi delle pratica edilizie di costruzione non ha reperito la pratica edilizia originaria che avrebbero dovuto autorizzare la costruzione dell'immobile con corte interna.

Tale ricerca non ha dato esito positivo in quanto la vetustà dell'immobile fa presumere che sia stato edificato in un epoca remota antecedente il 1942, in tale data l'Italia adotta per la prima volta una legge quadro urbanistica ovvero la n. 1150/1942, 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.

Da allora in base al suo articolo 31 la norma imponeva uniformemente a livello nazionale l'obbligo di licenza edilizia preventiva per chi intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche di strutture o dell'aspetto,

- nei centri abitati: in tutti i comuni d'Italia sprovvisti di strumenti urbanistici;
- dentro le zone di espansione, ove esistesse il piano regolatore comunale;

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dei volumi realizzati al di fuori dei centri abitati in epoca anteriore alla entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765 del 1967, assume esclusiva rilevanza la norma primaria sopravvenuta di cui all'art. 31 della L. 1150 del 1942.

La Legge Fondamentale dell'urbanistica ha infatti disciplinato la materia con valore cogente su tutto il territorio nazionale introducendo l'obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati e nelle zone di espansione previste nei soli PRG, normando per la prima volta istituzione e applicazione del principio della Legittimazione urbanistica nazionale.

N.B: Alla data della presente relazione di stima non è possibile certificare lo stato legittimo dell'immobile.

8.4 Difformità:

La criticità più grave è che non è stata reperita la pratica edilizia originaria di costruzione dell'intero immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato.

La verifica degli elaborati grafici progettuali della D.I.A. n° 23/2006 comparati con la planimetria rilevata dallo scrivente dello stato attuale durante il sopralluogo, ha rilevato le seguenti difformità:

1) Allo stato attuale, la planimetria dell'appartamento è lievemente difforme dal progetto della D.I.A. Denuncia Inizio Attività, più precisamente alcune misure dimensionali dei vani indicate nell'elaborato grafico di progetto allegato alla DIA sono difformi dalle misure dallo stato di fatto rilevato dallo scrivente.

2) I rapporti aero illuminanti dei vani abitabili: cucina e camere da letto, non ottemperano i requisiti minimi indicati dall'art. 3.4.12. SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE del Regolamento d'Igiene Lombardia.

Si rileva nella D.I.A che: Il Responsabile del Procedimento ha messo per iscritto, in seguito alla protocollazione della DIA in data 8 marzo 2006, che: "L'attività sopra indicata è CONFORME, e pertanto si prende atto di quanto denunciato e asseverato." Si presume che il Responsabile del Procedimento "per una svista" non abbia notato che i rapporti aero illuminanti indicati nell'elaborato grafico erano inferiori al minimo di legge (1/8 della sup. finestrata) e pertanto l'appartamento allo stato attuale non ha i requisiti minimi richiesti per poter essere adibito a civile abitazione.

3) non è stato reperito il certificato di abitabilità: e allo stato attuale dell'immobile non è possibile che venga rilasciato.

NOTA BENE: Allo stato attuale l'appartamento non adempiendo le norme igienico-sanitarie ed edilizie, NON È ABITABILE, in quanto non ottempera ai requisiti minimi dei rapporti aero illuminanti e alle superfici minime dei vani. (normativa di riferimento: Regolamento d'Igiene, Regolamento edilizio, Testo Unico Edilizia D.P.R 390/2001).

Per poter regolarizzare l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è necessario procedere alla richiesta di SANATORIA con il deposito di una pratica edilizia con la realizzazione di opere edilizie sia interne all'immobile (con la modifica della superficie dei vani interni) che sul prospetto principale esterno (con la modifica delle aperture finestrate) o eventualmente richiedere una Deroga al regolamento d'igiene e al regolamento edilizio del Comune di Mezzago (se non dovessero essere concesse le opere edilizie che modificano il prospetto principale esterno, essendo l'immobile di antica formazione e ubicato nel centro storico).

Solo in seguito all'rilascio della pratica edilizia di cui sopra o eventualmente della concessione DEROGA ai vigenti regolamenti, alla certificazione degli impianti e alle altre richieste del Comune, sarà possibile richiedere il "Certificato di Abitabilità".

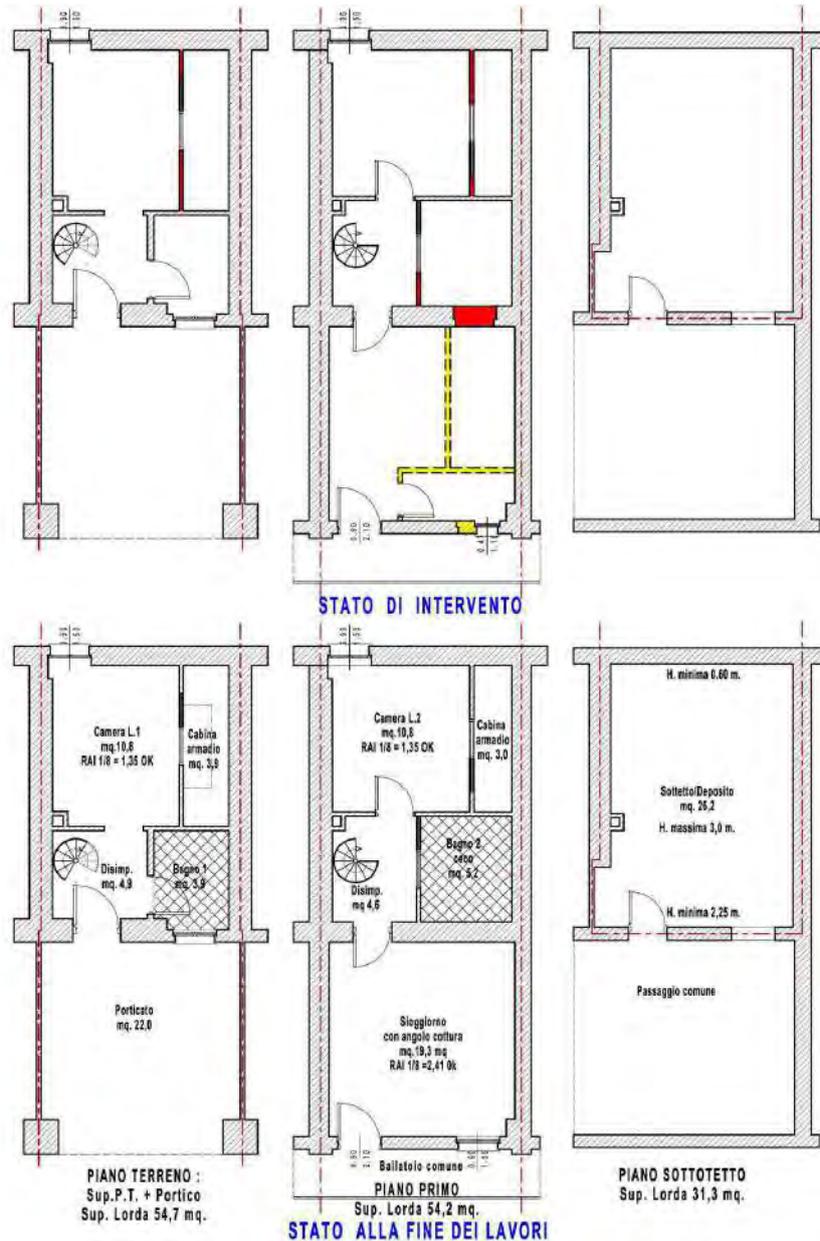
ONERI comunali

Al termine dell'istruttoria gli Uffici Tecnici Comunale, *in relazione al rilascio della pratica edilizia o alla concessione della deroga* determineranno i relativi adempimenti, costi, oneri e sanzioni amministrative con le quali sanare le difformità. **Ovviamente non è possibile anticipare tale decisione e relativi adempimenti onerosi.**

8.5 DIMINUIZIONE DEL VALORE DI STIMA

Lo scrivente non potendo fare previsioni sull'accoglimento della pratica edilizia o della DEROGA da parte degli uffici tecnici comunali, ne determinare anticipatamente costi e sanzioni, **ha proceduto CAUTELATIVAMENTE a diminuire l'importo del valore di stima del compendio immobiliare, attualmente utilizzato ad ABITAZIONE, (non avendone i requisiti minimi normativi), al valore di mercato degli immobili con la destinazione d'uso dei: "Magazzini e locali di Deposito",** inoltre ha ponderato la STIMA, con i dovuti coefficienti correttivi, alle caratteristiche appartenenti agli immobili "vecchi e con impianti obsoleti o vetusti e da ristrutturare".

Esempio del progetto di intervento edilizio per ottemperare alla norme edilizie



L'elaborato grafico di cui sopra è un esempio del progetto di intervento edilizio con la realizzazione di opere per il ristabilimento delle caratteristiche dei vani abitabili alle indicazioni previste dalle normative edilizie vigenti, con la modifica della superficie dei vani interni e della loro originaria destinazione di uso e con la modifica dei serramenti: del bagno originario posto al piano primo e della camera da letto originaria.

Il vano Soggiorno/cucina originario al piano terreno è inferiore alla superficie prevista dal Regolamento Edilizio del Comune di Mezzago il quale indica una sup. minima di 17,0 mq. (Soggiorno con angolo cottura 17,0 mq. = 14,0 + 3,0 mq.), per ottemperare al regolamento si è spostato il Soggiorno/cucina al piano primo rimuovendo il bagno 2 e modificando il serramento alle dimensioni di quello posto nel bagno al piano terreno con lo stesso allineamento. L'originario soggiorno/cucina al piano terreno è stato destinato a camera da letto riducendo la superficie a quella massima risultante dal rapporto aero illuminante, l'area rimasta è stata adibita a cabina armadio. La camera da letto 2 al piano primo non ha mutato la sua destinazione d'uso ma è stata ridotta la superficie a quella risultante dal rapporto aero illuminante, anche in qui l'area rimasta è stata adibita a cabina armadio. Il bagno n° 2 del piano primo è stato spostato nel vano disimpegno, la normativa prevede la possibilità di realizzare il secondo bagno dell'abitazione senza finestre esterne.

8.6 Costi di regolarizzazione:

- **Costi Tecnici, delle opere edilizie interne ed esterne, sanzioni comunali, eventuali altre spese sono compresi nell'importo del valore di stima CAUTELATIVAMENTE ridotto al valore di mercato "dei Magazzini e Locali di Deposito"**

8.7. CONFORMITÀ CATASTALE:

Solo in seguito all'eventuale pratica edilizia in sanatoria sarà possibile aggiornare la planimetria catastale.

Gli oneri ed i costi sono compresi nella diminuzione del valore di mercato di cui sopra.

8.8. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedi Cap.7.1

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

8.10. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: Non sono stati reperiti i certificati degli impianti

La verifica edilizia dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente alla verifica della conformità urbanistico edilizia dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. Tutti gli impianti tecnici non sono stati oggetto di una verifica approfondita, non sono stati collaudati da parte dello scrivente, non è stato possibile verificare approfonditamente con interventi invasivi con opere edilizie lo stato di manutenzione degli stessi. (elettrici, idrici, termici, gas, fognari, etc. etc). I certificati degli impianti sono risultati non reperibili.

La dichiarazione di conformità degli impianti (anche detta DiCo) è il documento che certifica la corretta realizzazione di un impianto all'interno di un immobile, ovvero che l'impianto sia stato costruito rispettando le specifiche stabilite dal DM 37/2008 da parte di un'impresa iscritta al registro delle imprese o all'albo artigiani. Conformità impianti installati prima del 27/03/2008 Gli impianti realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008 (27 Marzo 2008) si considerano a norma se realizzati in conformità alle disposizioni dell'epoca. In particolare: Prima del 1990, gli impianti installati prima del 1990 sono considerati a norma senza prevedere un certificato di conformità se sono dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto; protezione contro i contatti diretti, protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale. Il rilascio del certificato di conformità degli impianti è obbligatorio per tutti gli immobili in cui sia stato realizzato o sostituito integralmente un impianto.

La sua funzione è quella di tutelare il committente dei lavori di modifica o di installazione degli impianti, garantendo che l'impresa installatrice abbia operato seguendo le indicazioni del progetto e le norme tecniche, utilizzando materiali idonei e lavorando in maniera conforme alla regola d'arte. Si consiglia il futuro aggiudicatario dell'immobile di incaricare dei professionisti tecnici impiantisti per la verifica degli impianti: elettrici, idrici e del gas per l'eventuale rilascio del certificato.

8.11 Appendice **NORMATIVA:**

Regolamento Edilizio Comune di Mezzago:

Art. 94. Caratteristiche dimensionali degli alloggi

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare. L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera, a secondo che lo spazio sia separato in modo fisso o meno. In considerazione della permanenza delle persone e in relazione agli specifici usi, in ogni alloggio a pianta fissa si distinguono:

- *locali di abitazione: camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;*
- *locali accessori: studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc...;*
- *locali di servizio: bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc....*

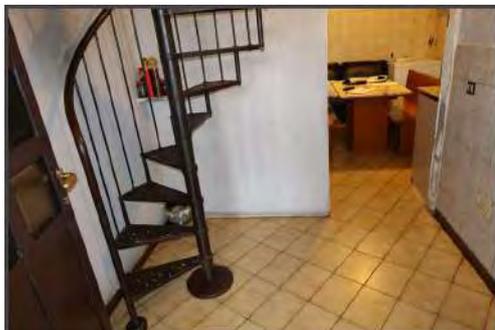
I locali di abitazione, i locali accessori e di servizio devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o, nel caso di comprovata impossibilità nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente. Ogni alloggio deve essere dotato almeno di una camera da letto, di una stanza di soggiorno-pranzo, di un bagno e di una cucina o posto di cottura. In ogni alloggio a pianta fissa deve essere assicurata una superficie utile abitabile per ogni abitante non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo.

Nel caso in cui l'alloggio sia realizzato con pianta libera, deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 25,00 per la prima persona e mq 10,00 per ogni successiva persona. Nel caso di alloggi con pianta libera è comunque obbligatorio realizzare idonea delimitazione fissa per l'isolamento del servizio igienico e del relativo antibagno.

Art. 95. Superfici minime dei locali

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona, di mq 14,00 se per due persone, di mq. 21,00 se per tre persone; in ogni caso il lato minore del locale non può essere inferiore a m. 2,50. La superficie dell'eventuale cabina-armadio può essere ricompresa nella determinazione della superficie minima di cui sopra, fino alla concorrenza massima del 20% della superficie della stanza da letto cui accede.

Il locale soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14,00; nel caso di posto di cottura integrato al locale soggiorno, la superficie minima deve essere aumentata di mq. 3,00. La cucina deve avere superficie minima pari a mq. 8,00 con lato minore non inferiore a m. 1,80. Il posto cottura deve avere superficie minima di mq. 3,00, con lato minore non inferiore a m. 1,20. Il bagno costituente il primo servizio, deve avere dimensione minima, escluso l'eventuale antibagno, di mq. 4,00 con lato minore non inferiore a m 1,50; gli eventuali ulteriori bagni e servizi igienici dovranno avere dimensione minima di mq. 2,00 con lato minore non inferiore a m 1,20. Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.



Ingresso P.T.



Cucina P.T.



Bagno P.T.



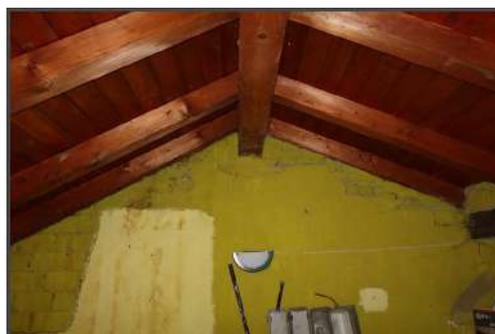
Camera letto Mord P.1°



Camera da letto Sud



Bagno P.1°



Sottotetto P.2°



Ballatoio comune P.1°

BENI IN MEZZAGO VIA VICOLO PERELLI N° 21
(CORTE INTERNA NUCLEO STORICO)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento Trilocale sito nel Comune di MEZZAGO (MB), via Vicolo Perelli n° 21 (corte interna nucleo storico di antica formazione), della superficie commerciale di **96,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà *DATO OSCURATO*
- 1/2 di piena proprietà *DATO OSCURATO*

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima è costituito da:

Un appartamento porzione di un vetusto edificio con cortile interno che si eleva con tre piani fuori terra con le caratteristiche della casa a corte a destinazione residenziale con area esterna di proprietà comune adibita a cortile. Le corti lombarde sono un tipo di abitazione, dette case di corte, che sono costruite attorno a un'aia o a un cortile, che possiedono un unico ingresso dalla strada.

L'appartamento trilocale con affaccio sui fronti: nord sulla corte interna di Palazzo Archinto e sud sulla corte interna comune è posto al piano terreno, piano primo e piano sottotetto con il ripostiglio di pertinenza. L'abitazione con accesso dal cortile interno ha un'altezza media di m.3,0 circa, la superficie abitativa è suddivisa in una zona giorno costituita da un vano soggiorno/cucina abitabile con servizio igienico al piano terreno ed una zona notte al piano primo, opportunamente disimpegnata costituita da due vani adibiti a camera da letto, un vano disimpegno, una bagno accessibile dalla camera da letto e una porzione di ballatoio su corte comune.

L'intero edificio a corte lombarda è stato edificato con una struttura portante in muratura di mattoni pieni, ciottoli e pietrame con finitura interna ed esterna realizzata con intonaco di cemento al civile tinteggiato in colore chiaro, la struttura portante della copertura appoggiata alle murature perimetrali è realizzata con travi in legno con tipologia a doppia falda.

La struttura portante del piano primo è costituita da travi in legno portanti con sovrastante assito in legno, sottofondo in sabbia e a supporto del pavimento incollato con cemento.

Le pavimentazioni interne sono realizzate al piano terreno e al piano primo in ceramica di qualità bassa.

Tutti i serramenti esterni, porte, finestre e portefinestre sono realizzate con struttura in legno con scarsa capacità di coibentazione con ante a battente singola e doppia con vetro singolo con oscuranti costituiti da avvolgibili con stecche in legno. I serramenti interni sono realizzati in legno tamburato di con impiallacciatura in legno chiaro. Le condizioni di manutenzione sono pessime da sostituire.

Tutti gli impianti sono sottotraccia, elettrico, idrico, gas (per la cottura degli alimenti, produzione acqua calda sanitaria e del riscaldamento, alla data del sopralluogo (tranne il riscaldamento invernale) sono risultati "normalmente" funzionanti benché non di recente realizzazione e in condizioni di manutenzione pessime da sostituire.

I vani interni hanno semplici caratteristiche, la zona giorno e la zona notte sono distinte nei due livelli di piano raggiungibili da una scomoda scala a chiocciola in ferro verniciato.

Lo stato di manutenzione generale, è pessimo, è necessaria una ristrutturazione edilizia completa che da sottoporsi anche alle strutture orizzontali portanti, soprattutto alla soletta del piano primo ormai vetusta con la sostituzione delle travi in legno portanti, assito, sottofondo e pavimentazione, delle camera da letto, del disimpegno e del bagno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e primo con vano ripostiglio nel sottotetto, scala interna ed esterna comune, ha un'altezza interna di circa 300 cm.

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 121 sub. 511** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Via Vicolo Perelli n° 22 - Mezzago, piano: T-1 - 2, intestato a *DATO OSCURATO*

Coerenze: "Tratto dall'atto di provenienza allegato"

- Confini del piano terra e del portico: proprietà al mappale 106, proprietà Crespi Carlo o aventi causa, corte comune al mappale 125 e proprietà Stucchi Angelo o aventi causa;
- Confini del piano primo e secondo: prospetto su proprietà al mappale 106, proprietà Crespi Carlo o aventi causa, parti comuni e proprietà Vitali Angela o aventi causa.
- La predetta porzione immobiliare risulta altresì identificata, per duplicazione nel Catasto terreni del Comune di Mezzago come segue: Foglio 11 mappalle 121 subalterno 21 - porzione rurale di are 00.00 con diritto alla corte mappale 125 del foglio 11.
- A detta porzione immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sulla corte al mappale 125 del foglio 11 e sugli enti, spazi comuni dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piani interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bellusco, Roncello, Trezzo D'Adda, Vimercate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 3 km.	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche strutturali e rifiniture del complesso residenziale.

Il complesso residenziale, vetusto in stato di manutenzione molto scarsa è stato realizzato con struttura portante mista muratura in mattoni pieni con pilastri e travi in mattoni pieni e in cemento armato e solai in latero – cemento o in travi in legno con sovrastante assito in legno; le murature di tamponamento/perimetrali sono in mattone pieno dello spessore variabile, i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore compresa finitura con intonaco civile di 10 cm. Il corpo scala centrale è realizzato con struttura portante in legno così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, la struttura portante del corpo scala comune dell'immobile, con doppia rampa parallela, presenta alzate e pedate, compreso i pianerottoli, in legno (in cattivo stato di manutenzione, da ristrutturare nel più breve tempo possibile) le pareti, compreso i solai, sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiati con idropittura.

CARATTERISTICHE

- struttura portante verticale muratura portante in mattoni pieni e pietrame.
- solai con struttura portante in legno.
- tamponamenti interni e esterni in laterizio intonacato al civile
- pavimenti realizzati in ceramica di qualità bassa
- rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica di qualità bassa
- serramenti esterni in legno tapparelle in legno, con vetro singolo.
- serramenti interni, in legno tamburato.
- impianti elettrici sottotraccia - di non recente realizzazione da verificare
- impianto gas e idrico-sanitario sottotraccia - di non recente realizzazione da verificare
- impianto riscaldamento termo autonomo - di non recente realizzazione da verificare.

Nota bene: non sono state trovate le certificazioni degli impianti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola e doppia a battente realizzati in legno. Porta di ingresso in alluminio non blindata in condizioni sufficienti	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
---	---------	----------

infissi interni: anta a battente realizzati in legno	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione non presente	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in in parte piastrellato ed in parte intonaco civile.. Da rivedere	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica, vetuste e di qualità medio bassa	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
plafoni: realizzati in cartongesso a rivestimento delle travi in legno	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio con inserti in vetro smerigliato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno, da sostituire	peissimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle in ceramica vetuste e di bassa qualità	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scale: interna a chiocciola - esterna vano scale comune. Le condizioni della scala comune sono precarie, la struttura in legno è vetusta e in cattive condizioni di manutenzione, alcune pedate non sono installate le altre sono degradate.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
citofonico: non presente		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare da tecnico abilitato, certificazione non reperita.	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare da tecnico abilitato, certificazione non reperita.	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da verificare da tecnico abilitato, certificazione non reperita.	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
fognatura: non verificabile dallo scrivente		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:		
balconi: costruiti in c.a. . Soletta in calcestruzzo armato vetusta in condizioni di manutenzione scarse.	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
solai: struttura in legno con travi portanti e sovrastante assito. Le condizioni statiche sono scarse e da verificare, occorre un intervento di ristrutturazione	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
copertura: a falda doppia (capanna) costruita in legno, sostituito in tempi recenti	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
strutture verticali: costruite in muratura portante, nonostante la vetustà sono ancora in condizioni sufficienti.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Portico aperto	22,00	x	20 %	=	4,40
Ingresso	4,90	x	100 %	=	4,90
Bagno 1	3,90	x	100 %	=	3,90
Cucina	15,20	x	100 %	=	15,20
Camera L.1	16,00	x	100 %	=	16,00
Disimpegno	10,20	x	100 %	=	10,20
Camera L.1	14,10	x	100 %	=	14,10
Bagno 2	2,80	x	100 %	=	2,80
Deposito sottotetto	26,20	x	20 %	=	5,24
SUPERFICIE NETTA DEI TAVOLATI INTERNI E ESTERNI E DELLA META DI QUELLI A CONFINE CON TERZI	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	135,30				96,74

VALUTAZIONE:

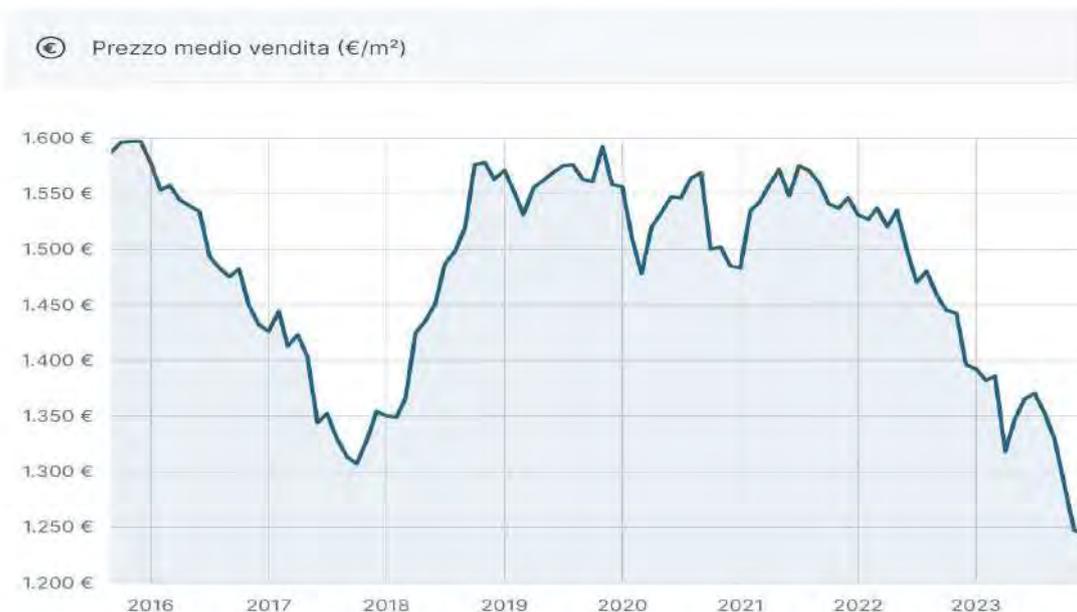
DEFINIZIONI:

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari			
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1			
Provincia: MILANO		Microzona catastale n.: 0	
Comune: MEZZAGO		Tipologia prevalente: Abitazioni civili	
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO		Destinazione: Commerciale	
Codice di zona: B1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	400	500
Negozi	NORMALE	1250	1400

Andamento dei prezzi degli immobili a Mezzago

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Mezzago, sia in vendita sia in affitto.



A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.244 al metro quadro, con una diminuzione del 10,89% rispetto a Dicembre 2022 (1.396 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Mezzago ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2022, con un valore di € 1.537 al metro quadro.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 250/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 78,52, piano quarto, disimpegno di ingresso, locale cottura, locale soggiorno con balcone, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a cantina al piano terra., 1

Indirizzo: Via Roma , 2 Mezzago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 59.416,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.950,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 193/2021

Descrizione: appartamento di mq. 98, ingresso su soggiorno/cucina, disimpegno con camera e bagno,

balcone al piano primo; soffitta con servizio igienico al piano secondo e cantina al piano interrato. L'aggiudicatario dovrà tener conto che la vendita sarà subordinata a comunicazione ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs 42/2004, 2

Indirizzo: Via Concordia , 6/c Mezzago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 126.543,48 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 116/2016

Descrizione: Appartamento in corte di mq. 49,50, piano terreno, due locali più servizio igienico., 1

Indirizzo: Via Concordia , 20 Mezzago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 31.537,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 31.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 591/2014

Descrizione: Appartamento, secondo piano, soggiorno, cucina, camera e servizi., 1

Indirizzo: Via Concordia, 26 Mezzago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 36.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1256/2014

Descrizione: A. Appartamento in corte della superficie commerciale di mq. 96,00, piano terra, ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. B. Cantina ripostiglio nel sottoscala di mq.

1,00. C. Posto auto situato in corte, posto al piano terra, di mq. 17,00, 1

Indirizzo: Vicolo S. Vittore, 3 Mezzago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.625,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 61.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 68.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1202/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 58,08, piano primo/rialzato, ingresso, soggiorno, cucina e bagno.

Vano di deposito in piccolo fabbricato in corpo staccato accessibile dal cortile comune., 1

Indirizzo: Via Don Lorenzo Radaelli, 7 Mezzago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.075,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.542,19 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è scelto come procedimento estimativo primario il metodo sintetico monoparametrico per confronto; si è pertanto comparato il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, aventi analoghe caratteristiche funzionali e/o tecniche e/o manutentive.

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (Agenzia Entrate OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie commerciale computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998 e/o secondo "gli usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano" anno 2010 in base alle finiture e dotazioni impiantistiche di detti accessori.

Ai valori medi di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato di uso e di possesso:

PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano

- stato di manutenzione dell'immobile pignorato e del fabbricato condominiale.
- esposizione
- conformità edilizia urbanistica e catastale.

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso. Fattori che hanno inciso POSITIVAMENTE sulla stima:

- contesto urbano (centralità e disponibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze)
- esposizione
- stato manutentivo

Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- **non corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia. (L'APPARTAMENTO ESECUTATO)**

Sono stati ricercati comparabili di immobili simili, posti nelle vicinanze o in contesti urbani simili, privilegiando quelli aventi consistenza, stato manutentivo equiparabili al bene oggetto di valutazione.

- CONTESTO URBANO: è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. I comparabili sono stati rintracciati nella medesima zona o in contesti urbani molto simili. Non si è resa pertanto necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.

- CONTESTO EDILIZIO: è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio. I comparabili sono stati rintracciati in contesti edilizi molto simili, perciò non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.

- VETUSTA/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE: una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide molto.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:

1. PESSIMO (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera unità)
2. SUFFICIENTE (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti interventi di manutenzione su impianti e servizi igienici negli anni '70-'80: sono opportuni interventi di adeguamento impiantistico)
3. DISCRETO (edifici anni '90: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
4. NO (nuovo o appena ristrutturato)
5. OTTIMO (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

PER L'APPARTAMENTO IN OGGETTO NEL QUALE SI RENDE NECESSARIA LA RISTRUTTURAZIONE CON OPERE EDILI CON LA FORMAZIONE DI TAVOLATI DIVISORI E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI (Vedere Cap. 7.1) IL VALORE DI STIMA UTILIZZATO E' DEGLI APPARTAMENTI VECCHI CON IMPIANTI OBSOLETI O DA RISTRUTTURARE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,74 x 500,00 = **48.370,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 48.370,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 48.370,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di vendita forzata:

”Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

La Banca d’Italia definisce il valore di mercato come (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1):

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Alla luce di quanto sopra esposto, presa visione dell’unità immobiliare così come si presenta nel suo insieme generale e nel suo aspetto esterno, tenuto conto "della vendita forzata", della sua posizione rispetto al centro cittadino, assunte le opportune informazioni anche presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio zonali, consultato il bollettino della Camera di Commercio ultimo semestre e l'Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di adottare il metodo estimativo per comparazione, attribuendo al fabbricato da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa zona e di analoghe caratteristiche tecniche.

Si è determinato il valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l’immobile il parametro tecnico della quantità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne e sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

PROCEDIMENTI E CRITERI DI STIMA

La categoria del valore da determinare è, quindi, quella del "valore di mercato”.

Cosa si deve intendere esattamente con questa definizione? “Il valore di mercato di un immobile è quello che ha la maggiore probabilità di verificarsi in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili”

Trattandosi di una stima di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d’asta (FJV), si è utilizzato un PROCEDIMENTO (Comparativo parametrico con verifica locale delle fonti più consolidate sui valori immobiliari, nonché di quelle tecnico - istituzionali, anche con valore di validazione delle valutazioni emergenti).

Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, il tutto strutturato sempre come una due diligence ispirata agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con le opportune verifiche di conformità urbanistica, edilizia e tecnica, per quanto consentito dal LIVELLO di stima.

Si precisa che non tutte le fonti reperite sono riportate integralmente, per semplicità, nella perizia, ma sono reperibili nell'archivio del Perito. Per quanto riguarda le misurazioni delle SIpC (Superfici Lorde Commerciali/Convenzionali) si sono utilizzati i coefficienti (K) di CVI Tecnoborsa – Agenzia Entrate IV del 2011; per le voci non riportate in tale fonte si sono utilizzati il manuale OMI e DPR 138_98 dell'Agenzia delle Entrate.

Da una tale definizione discendono alcune considerazioni:

La locuzione più adatta per definire tale valore dovrebbe sempre essere, come già detto: "il più probabile valore di mercato"; Si tratta, infatti, di un valore teorico - potenziale (quindi virtuale), frutto di una negoziazione ipotetica tra soggetti che dovrebbero operare in un mercato definibile di "concorrenza perfetta".

La stima di tale valore è, quindi, sicuramente previsionale e probabilistica.

Individuazione delle fonti immobiliari e dati reperiti

Le fonti informative utilizzate sono di tipo comparativo e parametrico:

In particolare si segnala che le fonti di informazione consultate sono:

per i valori comparativi - parametrici (prezzi di mercato e saggi di capitalizzazione) sono state reperiti i dati del Ministero delle Finanze (Osservatorio OMI), Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore, Agenzia Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari, verifiche locali eseguite dal sottoscritto, dati da Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio, UT del Comune, ICI Comunale, stime precedenti, preliminari di compravendita nello stesso complesso) - Rilevazione dei prezzi degli immobili, Uffici catastali, Ufficio del Registro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie immobiliari: Immobiliare.it, Tecnocasa, Casa.it, idealista.it. etc.

IMPORTANTI PRECISAZIONI:

LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA INCLUDE I SEGUENTI LIMITI:

- non sono stati effettuati collaudi di integrità statica sulle strutture portanti;**
- non sono stati effettuati collaudi sul funzionamento degli impianti;**
- non sono state effettuate indagini e analisi sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;**
- non sono state effettuate verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;**

Nonostante non sia stata reperita la "Certificazione degli Impianti" non è possibile verificare dal perito l'attuale efficienza degli stessi; alla data del sopralluogo erano normalmente funzionanti benché vetusti e di non di recente installazione.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito agli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D.Lgs 4/2008 e s.m.i. (materia ambientale).

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

ULTERIORI OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a CORPO E NON A MISURA e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

1 - degli eventuali vizi o difetti non segnalati nella perizia, in quanto unicamente VERIFICABILI con verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità; La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario;

2 - di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura "appropriata al contesto"; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale, nell'accesso agli atti.

3 - l'eventuale minor valore dell'immobile, causato dal maggior costo delle sanatorie "eventualmente non indicate in perizia" si devono comunque intendere comprese nella diminuzione del valore di stima prevista dallo scrivente. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

4 - Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali acquirenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite il proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.

Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc. - verificare la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità condominiali;

5 - si ribadisce, quindi, che ogni costo per quanto descritto od altro, sarà a carico dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che anche tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, sono da INTENDERE già detratti dal valore immobiliare con la riduzione operata nella diminuzione del valore di stima applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Mezzago

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Mezzago

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito/Magazzino	96,74	0,00	€ 48.370,00	€ 48.370,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dalle verifiche effettuate, considerata la consistenza dell'immobile, le sue caratteristiche distributive, dimensionali e degli impianti, non risulta comodamente divisibile.

LA STIMA VIENE DETERMINATA:

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima.

LA STIMA E' SVOLTA CON RISERVA:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista (per la verifica puntuale dell'impiantistica sotto traccia è necessario intervenire per raggiungere le tubazioni con interventi edilizi distruttivi);
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato sull'eventuale non accoglimento della richiesta di deroga alla norme vigenti **(per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del Cap. 8. paragrafo 8.5 DIMUNZIONE DEL VALORE DI STIMA, inoltre tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere eventuali oneri e costi tecnici, delle opere edilizie interne ed esterne, sanzioni comunali, di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento igienico sanitario, per ottenere l'agibilità e poter commercializzare l'immobile sul libero mercato, eventuali altre spese sono compresi nell'importo del valore di stima **CAUTELATIVAMENTE ridotto al valore di mercato "dei Magazzini e Locali di Deposito"****

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: al valore di mercato degli immobili con la destinazione d'uso dei: "Magazzini e locali di Deposito", € **48.370,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **48.370,00**

data 26/01/2024

il tecnico incaricato
Arch. Rodolfo Longoni

