



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
Sezione II Civile

RELAZIONE DI STIMA 489/2021 – LOTTO 1

Unità immobiliare in via Giuseppe Verdi 10, Arcore (MB)

Giudice:

Dott. Sergio Rossetti

Curatore

Avv. Maria Teresa Bochicchio

Estimatore:

Arch. Massimiliano Fiore

C.F. FRIMSM73D20A952Q

con studio in Milano (MI), via Michelangelo Buonarroti 9

tel. 338.7049374

e-mail: m.fiore@prefisso02.com

PEC: massimiliano.fiore@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

Descrizione del bene:

In Comune di Arcore (MB), via Giuseppe Verdi n. 10, in complesso residenziale denominato “Villaggio il Pesco”, quota del 50% di villetta unifamiliare ad uso abitazione, con giardino di pertinenza posta al piano rialzato e primo composta da sei locali più tre servizi igienici, cantina e box comunicanti posti al piano seminterrato.

Dati catastali:

Foglio 11, Particella 544 sub. 1, Categoria A/7 (Abitazioni in villini);
Foglio 11, Particella 544, sub. 2, Categoria C/6 (Autorimesse)

Stato occupativo:

Al sopralluogo risultava abitato dal figlio del [REDACTED]

Contratti di locazione in essere:

NESSUN CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE

Comproprietari:

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/2.

Prezzo a base d'asta:

€ 96.600,00 (novantaseimilaseicento/00)

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1.1 Descrizione dei beni

Comune di Arcore (MB), via Giuseppe Verdi n. 10, in complesso residenziale denominato “Villaggio il Pesco”, quota del 50% di villetta unifamiliare ad uso abitazione, con giardino di pertinenza posta al piano rialzato e primo composta da sei locali più tre servizi igienici, cantina e box comunicanti posti al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto dei beni

Beni di proprietà per 1/2 di [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni e per 1/2 di proprietà di [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

1.3 Beni identificati al Catasto Fabbricati del comune di Arcore (MB)

Intestati: [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dati identificativi: **Abitazione + cantina** – Foglio 11, particella 544, sub. 1; Categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani; Rendita €1.026,46; via Giuseppe Verdi 10, piano: S1 – T – 1; Superficie totale 186 mq, superficie totale escluso aree scoperte 182 mq;
Box: Foglio 11, particella 544, sub. 2; Categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq; Rendita €67,40; via Giuseppe Verdi 10, piano: S1; Superficie totale 36 mq;

Dati derivanti da: Atto del 10/06/1987 Pubblico ufficiale GIOVENZANA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 34879 Sede MONZA (MI) Registrazione n. 541 registrato in data 30/06/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 193173.1/1987 in atti dal 25/09/1993.

1.4 Coerenze

A sud-ovest con strada privata e lotto di terzi; a sud-est e a nord-ovest con lotti di pertinenza di altra proprietà appartenenti allo stesso complesso immobiliare; a nord-est con strada privata dello stesso complesso immobiliare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI E STATO DI CONSERVAZIONE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

La villetta è situata nella zona sud di Arcore prevalentemente residenziale centrale a 750 m da Villa Borromeo d’Adda e a ridosso della zona industriale. Nelle immediate vicinanze sono presenti scuole materna e media.

Il complesso dista a 800 m dalla stazione ferroviaria e a 2,3 km dalla SP 45.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

La Villetta unifamiliare è inserita al centro di un lotto di c.ca 435 mq, con giardino privato di c.ca 341,60 mq. Fa parte di un complesso residenziale recintato, denominato “Villaggio il Pesco”, finito di costruire nel 1987 costituito da 13 unità immobiliari, tutte in uno stato di buon decoro generale.

Le villette, tutte recintate con giardino privato, sono accessibili mediante una strada comune carrabile asfaltata disposta a U con doppio accesso su via G. Verdi.

L'unità immobiliare in oggetto si disloca su tre livelli, uno seminterrato e due fuori terra.

La struttura è in c.a. e laterizio, rivestimento esterno a intonaco e copertura a falde con sottotetto non praticabile.

2.4 Caratteristiche descrittive interne

L'immobile è dislocato su tre livelli, nel seminterrato sono presenti un locale a uso cantina e uno a uso garage, nonché il locale caldaia (quest'ultimo accessibile solo da esterno); al piano rialzato sono presenti un ingresso, un disimpegno con accesso alle scale, un soggiorno, una cucina, e un bagno (attrezzato con wc e lavabo) dotato di antibagno; al piano primo un disimpegno da cui si accede a tre camere da letto e due bagni (uno attrezzato con wc, bidet, lavabo e vasca, l'altro con wc, bidet, lavabo e doccia).

Mediante la scala interna sono raggiungibili tutti e tre i livelli, il locale seminterrato è accessibile anche direttamente da esterno mediante una rampa a servizio del garage.

Dalla cucina si può accedere a un patio coperto, al primo piano non sono presenti balconi.

L'altezza dei locali interni è pari a 2,70 m per le zone abitabili, a m 2.50 per i locali seminterrati.

Le finiture sono di livello medio, le pavimentazioni al piano rialzato sono in ceramica, al piano primo in parquet. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono anche essi in ceramica, le restanti pareti sono intonacate a gesso e tinteggiate, la scala è rivestita in marmo chiaro mentre nei locali seminterrati troviamo ceramica nella cantina e klinker nel garage.

Le porte interne sono in legno tamburate e gli infissi esterni sono anche essi in legno dotati di vetrocamera e oscurati mediante tapparelle in PVC. La chiusura del box è assicurata mediante una porta basculante in ferro.

Il giardino è piantumato, intorno all'edificio è presente una pavimentazione in pietra irregolare, quest'ultima riveste anche la rampa di discesa al garage.

L'immobile è dotato di impianto termico autonomo a corpi radianti. L'impianto elettrico è privo di certificazione di conformità.

2.5 Certificazione energetica

NON PRESENTE

2.6 Certificazione di conformità degli impianti

NON PRESENTI

2.7 Certificazione di idoneità statica

NON PRESENTE

2.8 Stato di conservazione

La costruzione si presenta, nel complesso, in uno stato di conservazione discreto anche considerando la sua età, gli intonaci interni ed esterni presentano numerosi distacchi e macchie di umidità localizzate alla base delle pareti perimetrali e in corrispondenza delle finestre dei locali seminterrati, tutto ciò presumibilmente dovuto all'assenza di una intercapedine a protezione dell'edificio.

E' presente anche una macchia di umido localizzata nel disimpegno del primo piano in corrispondenza di uno dei bagni riconducibile a una perdita dello scarico della doccia. I servizi

igienici, per quanto in buono stato di conservazione, necessiterebbero di un rifacimento degli impianti, vista la vetustà dell'immobile pari a 35 anni.

Il giardino è in buono stato di conservazione e cura.

Alla luce di tutto ciò, essendo opportuni degli interventi di risanamento per ovviare ai problemi di umidità, si anticipa sin d'ora che nella valutazione verrà applicato un ribasso sul prezzo di mercato pari a un 25%.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo effettuato l'11/04/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che l'immobile risulta arredato e occupato dal figlio del Sig. [REDACTED].

3.2 Esistenza contratti di locazione

Nessun contratto di locazione

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

Dal 10/06/1987 a oggi

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dati derivati da atto del 10/06/1987 Pubblico ufficiale GIOVENZANA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 34879 Sede MONZA (MI) Registrazione n. 541 registrato in data 30/06/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 193173.1/1987 in atti dal 25/09/1993.

4.2 Precedenti proprietari

Dal 10/09/1990 al 10/06/1987

[REDACTED], diritto di proprietà per 1000/1000.

Costituzione in atti da 10/09/1990

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

E' stata trascritta la sentenza di fallimento in data 11/04/2022 ai n. 49530/33384

Non sussistono pignoramenti e/o ipoteche sull'immobile.

6. CONDOMINIO

La villetta fa parte del complesso residenziale "Villaggio il Pesco" le cui parti comuni sono amministrate dallo Studio Sala Maria Antonietta con sede in via Alfonso Casati 46/A Arcore (MB), che ha fornito le informazioni che seguono:

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese annue ordinarie relative all'esercizio dal 01/05/2021 al 30/04/2022	€ 196,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	€ 0,00

6.2 Pendenze verso il Condominio

NESSUNA

6.2 Millesimi

67,60/1000

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7. VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA

7.1 Pratiche edilizie presenti presso l'archivio degli Uffici Comunali

RICHIESTA DI LICENZA PER NUOVA COSTRUZIONE EDILIZIA

Presentata presso il comune di Arcore con Prot. 6953 del 17/06/1983

AVVISO DI RILASCIO CONCESSIONE DI EDIFICARE

Pratica N. 100/83 del 30/09/1983

DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI

Presentata presso il comune di Arcore con Prot. 10941 del 17/10/1983

RICHIESTA DI NUOVA CONCESSIONE EDILIZIA

Presentata presso il comune di Arcore con Prot. 1487 del xx/xx/1987 (data protocollo illeggibile, data documento 26/01/1987). Parere favorevole della Commissione Edilizia deliberato in seduta N. 7 del 31/03/1987

AVVISO DI RILASCIO CONCESSIONE DI EDIFICARE

Pratica N. 13/87 del 06/04/1987

DOMANDA DI PERMESSO DI AGIBILITA'

Presentata presso il comune di Arcore con Prot. 49111 del 07/04/1987

CERTIFICATO DI COSTRUZIONE EDILIZIA

Pratica N. 77/87 del 08/04/1988

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DI EDIFICI

Pratica N. 77187mp ex Pratica 100/83 del 08/04/1988

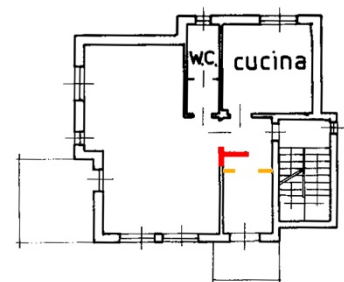
7.2 Conformità edilizia

LIEVI DIFFORMITA' NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA

Necessaria CILA in sanatoria per abitazione

Da un'analisi delle pratiche presso gli archivi Comunali si evince che l'immobile è stato edificato secondo un regolare permesso di costruire ed è provvisto di abitabilità, ma da un confronto tra gli elaborati allegati alle pratiche edilizie e lo stato di fatto si sono potute rilevare alcune piccole difformità da un punto di vista distributivo che qui di seguito vado a elencare:

Relativamente al Sub.1, al piano rialzato l'ingresso presenta una profondità di 2,54 m contro i 3,00 m riportati nei disegni allegati alla Pratica edilizia, esso è separato dal disimpegno adiacente mediante una porta e non mediante un setto, inoltre il varco che unisce il disimpegno con il salone risulta più ampio



rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici depositati. Probabilmente si tratta di piccole modifiche in corso d'opera successivamente non denunciate in fase di chiusura lavori.

7.3 Costi per la regolarizzazione

Al fine di regolarizzare la lieve difformità è necessario presentare una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria presso il Comune. I costi sono indicativamente i seguenti:

- Diritti di Segreteria per inoltro CILA	€ 55,00
- Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1.000,00
- Onorario a favore di un Tecnico incaricato per la gestione della pratica	€ <u>1.000,00</u>
Importo totale	€ 2.055,00

8. VERIFICA DI CONFORMITA' CATASTALE

8.1 Giudizio di conformità

Planimetria relativa all'abitazione **NON CONFORME**

Planimetria relativa al garage **CONFORME**

Necessaria variazione della planimetria catastale

Le planimetrie Catastali depositate presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio riportano quanto riportato negli elaborati di progetto allegati alla variante al Permesso di Costruire, pertanto dovranno essere anche essi aggiornati secondo lo stato dei luoghi nonché secondo la CILA in sanatoria che si andrà a presentare.

Inoltre sulle planimetrie catastali il locale seminterrato non è identificato come cantina così come dichiarato nella pratica di licenza edilizia presentata in Comune.

8.2 Costi per la regolarizzazione

I costi stimati per la pratica di variazione della planimetria catastale sono i seguenti:

- Diritti di Segreteria per inoltro Pratica di variazione catastale	€ 50,00
- Sanzione per variazione tardiva oltre i 2 anni dalla violazione per violazioni ante 30/06/2011	€ 43,00
<small>(Rif. nota prot. n. 24701 del 20/06/2013 della Dir. Centrale Catasto e Cartografia)</small>	
- Onorario a favore di un Tecnico incaricato per la gestione della pratica	€ <u>500,00</u>
Importo totale	€ 593,00

9. STIMA

9.1 Criteri di stima

Sulla base di quanto esposto sopra, a seguito del sopralluogo e del rilievo eseguito, non che sulla base delle verifiche effettuate presso gli archivi del Comune di Arcore e dell'Agenzia del Territorio, al fine di avvicinarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, ovvero si è desunto un prezzo unitario al metro quadro prendendo in esame i prezzi raggiunti in fase di compravendita degli immobili assimilabili a quello in esame per ubicazione, tipologia, destinazione d'uso e stato di conservazione.

Il prezzo stabilito può, pertanto, considerarsi il più probabile, nonostante ciò è da intendersi orientativo, pertanto suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

Al prezzo di mercato si è applicata comunque una riduzione del 5% per eventuali vizi occulti non accertabili dallo scrivente al momento del sopralluogo visivo, senza aver potuto indagare in maniera più approfondita sullo stato di conservazione del bene da un punto di vista funzionale e strutturale.

Al valore finale sono stati detratti € 2.055,00 per le spese di regolarizzazione urbanistica ed € 593,00 per spese di regolarizzazione catastale, nonché € 77.625,00 pari al 25% del valore dell'immobile per spese di risanamento conservativo dell'immobile.

9.2 Fonti di informazione

- Agenzie immobiliari in zona; annunci nella microzona;
- Portale Aste Tribunale di Monza per immobili in zona;
- Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it);
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2021.

Tutto ciò premesso, viene valutata la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia per la sua attuale consistenza, ivi comprese pertinenze accessorie nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si presentava al momento del sopralluogo, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria.

9.3 Superficie commerciale

Per determinare la superficie commerciale dell'unità oggetto di stima, la scrivente ha provveduto a verificare in luogo la corrispondenza con i progetti presentati e la superficie catastale assegnata, comprensiva dei tramezzi interni e dei muri esterni, applicando per i locali accessori i criteri previsti dalla Norma UNI 10750 del 2005 che stabilisce i criteri per la valutazione patrimoniale.

- Piano seminterrato				
Cantina	mq	46,10	35%	mq 16,14
Scala	mq	10,90	100%	mq 10,90
Garage	mq	36,30	60%	mq 21,78
Locale tecnico	mq	6,00	15%	mq 0,90
- Piano rialzato				
Abitazione	mq	72,59	100%	mq 72,59
Loggia	mq	9,90	35%	mq 3,47
Giardino	mq	25,00	10%	mq 2,50
Eccedenza giardino	mq	316,60	2%	mq 6,33
- Piano primo				
Abitazione	mq	72,59	100%	mq 72,59
Totale				mq 207,20

Per comodità di calcolo si considera una superficie commerciale pari a **mq 207,00**.

9.4 Osservazione del mercato immobiliare

- Agenzie immobiliari in zona; annunci nella microzona – Valore medio richiesto: € 2.150,00 mq;
- Portale Aste giudiziarie per immobili in zona – Valore medio a base d'asta: € 730,00 mq;
- Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) – Ville e villini, valore minimo € 1.486,00 mq, valore medio € 1.647,00 mq, valore massimo € 1.808,00 mq.
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2021:

Provincia:	Milano
Comune:	Arcore
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona:	B1
Microzona catastale n.:	0
Tipologia prevalente:	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato Conservativo:	Normale
Valore di mercato:	Min. € 1.500,00 mq – Max. € 1.750,00 mq

9.5 Sviluppo valutazione

Considerata la consistenza del bene in esame, l'ubicazione, l'anno di realizzazione e il discreto stato di conservazione, si ritiene congruo assegnare il seguente valore commerciale sviluppato nel seguente modo, partendo da un prezzo di € 1.500,00 mq:

- A. Prezzo unitario:	€.	1.500,00 mq
- B. Superficie commerciale:		207,00 mq
<hr/>		
- C. Valore di mercato (A. x B.)	€	310.500,00
- Riduzione per eventuali vizi occulti (5% di C.)	- €	15.525,00
- Riduzione per interventi di risanamento dell'immobile (25% di C.)	- €	77.625,00
- A detrarre costi per regolarizzazione Urbanistica	- €	2.055,00
- A detrarre costi per regolarizzazione Catastale	- €	593,00
<hr/>		
- Valore netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	214.702,00

9.6 Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile

9.7 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Alla luce di quanto esposto fissa il prezzo a a base d'asta pari a trattandosi di immobile cointestato, il valore di vendita per la quota parte di 1/2 di proprietà è stimato in € 107.351,00 che viene ulteriormente ribassato del 10%, tenendo conto della difficoltà di vendita di una proprietà indivisa, pertanto si fissa il valore a base d'asta in € 96.615,90, arrotondato ad € **96.600,00** (novantaseimilaseicento/00).

Milano, 20 giugno 2022