



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
Sezione II Civile

RELAZIONE DI STIMA 489/2021 – LOTTO 2

Unità immobiliare in via IV Novembre 14, Veduggio al Lambro (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



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1.1 Descrizione dei beni

Comune di Vedano al Lambro (MB), via IV Novembre n. 14, in complesso residenziale a corte denominato “4 Novembre”, quota del 50% di casa a ballatoio ad uso abitazione posto al piano rialzato e primo composta da quattro locali più servizio igienico, cantina non comunicante posta al piano seminterrato e box posto al piano terreno.

1.2 Quote e tipologia del diritto dei beni

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

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

Intestati:

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

Dati identificativi:

Abitazione + cantina – Foglio 4, particella 155, sub. 702; Categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani; Rendita €525,49; via IV Novembre n. 14, piano: S1 – T – 1; Superficie totale 97 mq, superficie totale escluso aree scoperte 96 mq;

Box: Foglio 4, particella 190, sub. 701 (catasto fabbricati); Categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq; Rendita €42,30; via IV Novembre n. 14, piano: T; Superficie totale 14 mq;

Dati derivanti da:

Atto del 17/02/2015 Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Sede VILLASANTA (MI) Repertorio n. 61271 registrato in data – DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10470.1/2015 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 23/02/2015.

1.4 Coerenze

Immobile Residenziale: a sud con cortile comune e al primo piano con ballatoio comune; a est e ovest con altre proprietà facenti parte dello stesso complesso; a nord con strada privata.

Box: a ovest con cortile comune; a sud e a nord con box di altra proprietà; a est con cortile di altra proprietà.

2 DESCRIZIONE DEI BENI E STATO DI CONSERVAZIONE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Gli immobili sono situati nella zona est del centro di Vedano al Lambro (MB) in via IV Novembre 14, la zona è prettamente residenziale a circa 150 m dagli Uffici Comunali, nelle immediate vicinanze sono presenti la scuola Media Statale Giovanni XXIII e l'asilo infantile Litta Modignani. Sono presenti anche numerosi servizi commerciali di base.

La distanza dalla principale via di grande scorrimento (SS36) è di 5,8 km.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Gli immobili, ovvero una casa a ballatoio e un box, fanno parte di un complesso residenziale a corte denominato “4 Novembre”, risalente all’inizio del secolo scorso, con uno stato di decoro variabile a seconda dei fabbricati che va dal buono al mediocre. L’accesso al complesso residenziale dalla pubblica via avviene mediante un unico accesso sia pedonale che carraio.

L’immobile residenziale è una casa a schiera a ballatoio la cui realizzazione risale intorno all’inizio del secolo scorso, con struttura portante in mattoni, rivestimento esterno a intonaco e copertura a falde in legno e tegole con sottotetto non praticabile, Essa, con accesso diretto sulla corte, è dislocata su tre livelli di cui uno seminterrato adibito a cantinato (non comunicante con l’abitazione).

Il Box, con accesso diretto sul patio, non è comunicante con l’abitazione, è realizzato in muratura portante in mattoni e copertura tetto in legno a unica falda,

2.3 Caratteristiche descrittive interne

L’immobile residenziale si disloca su tre livelli: Nel seminterrato, accessibile solo dalla corte mediante una porta in ferro alta c.ca 1,20 m e tre gradini in discesa sono presenti due vani a uso cantina non comunicanti con la zona abitabile; Al piano rialzato, accessibile dalla corte mediante una scala con piccolo ballatoio in ferro, sono presenti, in successione, una cucina e un soggiorno e un piccolo bagno (attrezzato con wc, bidet, lavabo e vasca a sedere) dal soggiorno parte una scala a chiocciola comunicante con il piano primo; Al piano primo, accessibile anche da esterno mediante ballatoio comune condominiale comunicante con una scala condominiale, sono presenti, sempre in successione due camere da letto. L’altezza dei locali interni è pari a 2,90 m per il piano terra, 2,85 m per il piano primo, e 1,90 m per i locali seminterrati.

Le finiture sono di livello medio, le pavimentazioni al piano rialzato sono in laminato effetto legno, al piano primo in ceramica, così come il pavimento e il rivestimento del bagno, le pareti sono intonacate a gesso e tinteggiate, la scala interna a chiocciola è in metallo. Nei locali seminterrati troviamo un pavimento in ceramica e nel primo ambiente è presente anche un rivestimento in piastrelle, anche esse in ceramica. In entrambi i locali l’intradosso del solaio è rivestito con perline di legno.

Le porte interne sono in legno laccato bianco con vetri a riquadri al piano rialzato, mentre al primo la porta che divide le camere è a soffietto in PVC. Gli infissi esterni al piano interrato sono in legno, al piano terra in alluminio oscurati mediante tapparelle in PVC, mentre al primo piano in legno oscurate mediante imposte ad alette in PVC.

Le porte di accesso al primo e al secondo livello sono in legno con finiture a riquadri di disegno classico.

A copertura del ballatoio comune del piano primo è presente una tettoia a sbalzo di ferro e vetro.

L’abitazione è dotata di impianto termico autonomo a corpi radianti. L’impianto elettrico è privo di certificazione di conformità.

Il box presenta un’altezza interna minima di 2,62 m e una massima di 4,03 m, è intonacato e tinteggiato, la pavimentazione è in klinker chiaro. La chiusura è assicurata mediante una porta basculante in ferro, al suo interno è stato realizzato nel fondo un soppalco in laterocemento.

2.4 Certificazione energetica

NON PRESENTE

2.5 Certificazione di conformità degli impianti

NON PRESENTI

2.6 Certificazione di idoneità statica

NON PRESENTE

2.7 Stato di conservazione

La costruzione si presenta, nel complesso, in uno stato di conservazione mediocre, gli intonaci interni ed esterni sono in buono stato, non si rilevano macchie di umidità. Gli infissi sia interni che esterni andrebbero sostituiti anche per dare all'esterno un maggiore decoro e uniformità.

Il bagno necessiterebbe di un rifacimento degli impianti, vista la vetustà dell'immobile.

Le parti in ferro non presentano particolari ammaloramenti dovuti alla corrosione.

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 da [REDACTED], figlio di [REDACTED], e famiglia, nato a [REDACTED]

3.2 Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione stipulato il 05/06/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Milano 2 con prot. 21062317161627616-000001, in data 23/06/2021, meno di 30 gg. prima della sentenza di fallimento, pertanto si darà una valutazione al pari di immobile libero.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

Dal 17/02/2015 a oggi

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

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

Dati derivati da Atto del 17/02/2015 Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' Sede VILLASANTA (MI) Repertorio n. 61271 registrato in data 23/02/2015 – DIVISIONE EREDITARIA Nota presentata con Modello Unico n. 10470.1/2015 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 23/02/2015.

4.2 Precedenti proprietari

- Foglio 4, Particella 166, Sub. 702

Dal 02/01/2012 al 17/02/2015

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/4;

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/4;

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/4;

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/4.

Dati derivati da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/01/2012 - UU Sede VIMERCATE (MI) Registrazione Volume 9990 n. 1864 registrato in data 27/12/2012 - SUCCESSIONE DI MESIANO PASQUALINA Voltura n. 2837.1/2013 - Pratica n. MI0017157 in atti dal 14/01/2013.

ESITO (positivo) RICHIESTA NULLA OSTA PER COSTRUZIONE

Pratica n. 13/75 – Prot. 892

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Presentata presso il comune di Vedano al Lambro con Prot. 628 del 21/01/1998

7.2 Conformità edilizia

NON CONFORME

Ante '67 Commerciable, pur non essendo stati reperiti titoli edilizi riconducibili alla loro edificazione, entrambi gli immobili, compaiono chiaramente nelle foto aeree dell'Istituto Geografico Militare sin dal 1954

Relativamente alla abitazione, presso gli archivi Comunali competenti si sono reperiti esclusivamente i seguenti documenti:

- Permesso di costruire (Presentata presso il comune di Vedano al Lambro con Prot. 892 del 18/03/1975) relativo a delle opere di modifica della distribuzione interna del piano rialzato e allaccio alla pubblica fognatura. Le opere in oggetto prevedevano la modifica della scala di accesso interna per accedere al primo livello, la realizzazione di un tramezzo per dividere l'ambiente unico in due la realizzazione di un bagno e la realizzazione di una scala interna per connettere il primo e il secondo livello. Nonostante ciò lo stato dei luoghi non rispecchia lo stato raffigurato nelle planimetrie allegate alla pratica edilizia. Al fine di raggiungere la quota del piano rialzato è stata realizzata una scala esterna in metallo e la scala di accesso al piano primo oggi è una scala a chiocciola e non in linea. Inoltre risulta prolungato il ballatoio del primo piano di circa 2 metri mediante la realizzazione di una soletta in c.a.;
- Esito positivo per la realizzazione delle opere di cui sopra (Pratica n. 13/75 – Prot. 892);
- Denuncia di Inizio Attività (Prot. 628 del 21/01/1998) per il rifacimento della copertura dell'edificio (non rilevante ai fini della verifica di conformità urbanistica).

Oltre a risultare irreperibili la Comunicazione di inizio lavori; la comunicazione di termine lavori e la domanda di agibilità relativi al permesso di costruire di cui sopra, risulta irreperibile ogni altro documento che riconduca allo stato attuale dell'immobile (quest'ultimo non coincide planimetricamente con la Pratica Prot. 892 del 18/03/1975).

Relativamente al box non è stato rinvenuto nulla presso gli archivi Comunali.

Si allega alla presente dichiarazione da parte del Comune di Vedano al Lambro che attesta la mancanza di altre pratiche edilizie all'infuori di quelle sopra citate.

Necessaria SCIA in sanatoria per abitazione

Sarà necessario regolarizzare lo status quo della residenza mediante una pratica SCIA in sanatoria, essendo state realizzate opere strutturali senza essere state denunciate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tali opere riguardano la realizzazione di una porzione di solaio, al posto della scala interna di accesso al piano rialzato; la realizzazione della scala metallica esterna; l'apertura del solaio tra il primo e il secondo livello per l'inserimento della scala a chiocciola e il prolungamento del ballatoio al primo piano.

Necessaria demolizione soppalco nel box

Relativamente al Box, risulta presente un soppalco in laterocemento abusivo delle dimensioni di 2,56 x 1,60 m pertanto se ne prevede la demolizione, riportandone qui di seguito i costi.

7.3 Costi per la regolarizzazione

Al fine di regolarizzare lo status quo della abitazione è necessario presentare una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria presso il Comune. I costi sono indicativamente i seguenti:

- Diritti di Segreteria per inoltra SCIA	€ 50,00
- Sanzione per SCIA in sanatoria	€ 1.000,00
- Onorario a favore di un Tecnico incaricato per la gestione della pratica	€ 1.000,00
- Onorario a favore di un Tecnico incaricato per la verifica statica degli interventi strutturali	€ 1.000,00
Importo totale	€ 3.050,00

Al fine di regolarizzare lo status quo del box mediante demolizione del soppalco sono stati stimati i seguenti costi calcolati a corpo, secondo i prezzi attuali di mercato, vista la modestia delle opere previste:

- Demolizione del soppalco compreso il trasporto delle macerie alle pubbliche discariche e gli oneri di conferimento; ripristino delle zone delle pareti in cui era ancorata la struttura mediante intonacatura; tinteggiatura interna dell'intero box	€ 2.000,00
Importo totale	€ 2.000,00

8. VERIFICA DI CONFORMITA' CATASTALE

8.1 Giudizio di conformità

CONFORME

Le planimetrie Catastali relative alla residenza, depositate presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio, riportano l'effettivo stato attuale dei luoghi e l'esatta collocazione degli immobili sull'estratto di mappa pertanto si dichiara la regolarità catastale.

Per quanto riguarda il box, le planimetrie catastali non riportano il soppalco, ma operando la demolizione di esso, non sarà necessario apportare modifiche all'elaborato depositato.

Si è rilevato che nella nota di trascrizione del 17/01/1975 e nelle seguenti dichiarazioni di successione, il box viene identificato al foglio 4, particella 169, quest'ultima confinante con la particella 190 e di proprietà di terzi.

Contattato il Tecnico che ha operato la costituzione del sub. 701 nell'ambito della Particella 190 in data 29/08/2014, mi veniva riferito di aver agito per rimediare a un errore di identificazione dell'esatta collocazione dell'immobile su mappa all'epoca dell'acquisto dell'immobile avvenuto nel 1975 (si allega documento Docfa Dichiarazione di fabbricato urbano a destinazione ordinaria relativo alla pratica di costituzione del sub. 701).

Il sottoscritto si riserva di approfondire ulteriormente l'incongruenza succitata avendo preso un appuntamento presso gli Uffici dell'agenzia del Territorio per il giorno 07/07/2022 al fine di consultare le mappe catastali storiche.

8.2 Costi per la regolarizzazione

NESSUNO

9. STIMA

9.1 Criteri di stima

Sulla base di quanto esposto sopra, a seguito del sopralluogo e del rilievo eseguito, constatato lo stato di conservazioni dell'immobile, non che sulla base delle verifiche effettuate presso gli archivi del Comune di Veduggio al Lambro 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 € 5.050,00 per le spese di regolarizzazione urbanistica, nonché € 1.935,51 quali spese condominiali insolute.

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° sem. 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 non comunicante	mq	24,20	20%	mq 4,84
- Piano rialzato				
Residenza	mq	35,60	100%	mq 35,60
- Piano primo				
Abitazione (esclusa scala)	mq	34,44	100%	mq 34,44
Totale				mq 74,88

Per comodità di calcolo si considera una superficie commerciale pari a **mq 75,00**.

- Box	mq	14,00	50%	mq 7,00
Totale				mq 7,00

9.4 Osservazione del mercato immobiliare

- Agenzie immobiliari in zona; annunci nella microzona – Valore medio richiesto: € 2.200,00 mq;
- Portale Aste giudiziarie per immobili in zona – Nessun immobile trovato
- Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) – Abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore), valore minimo € 1.361,00 mq, valore medio € 1.448,00 mq, valore massimo € 1.579,00 mq.
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio – 2° semestre 2021:

Provincia:	Milano
Comune:	Vedano al Lambro
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona:	B1
Microzona catastale n.:	0
Tipologia prevalente:	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Stato Conservativo:	Normale
Valore di mercato:	Min. € 1.100,00 mq – Max. € 1.700,00 mq

9.5 Sviluppo valutazione

Considerata la consistenza del bene in esame, l'ubicazione, l'anno di realizzazione e il mediocre stato di conservazione, si ritiene congruo assegnare il seguente valore commerciale sviluppato nel seguente modo, partendo da un prezzo a di € 1.300,00 mq:

- A. Prezzo unitario:	€ 1.300,00 mq
- B. Superficie commerciale residenza:	75,00 mq
- C. Superficie commerciale box:	€ 7,00 mq
<hr/>	
- D. Valore di mercato residenza (A. x B.):	€ 97.500,00
- E. Valore di mercato box (A. x C.):	€ 9.100,00
- Riduzione per eventuali vizi occulti (5% di D. + E.):	- € 5.330,00
- A detrarre costi per regolarizzazione Urbanistica abitazione:	- € 3.050,00
- A detrarre costi per demolizione soppalco box:	- € 2.000,00
- A detrarre somme insolute verso condominio	- € 1.935,51
<hr/>	
- Valore netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.284,49

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 trattandosi di immobile cointestato, il valore di vendita per la quota parte di 1/2 di proprietà è stimato in € 47.142,25 che viene ulteriormente ribassato del 10%, tenendo conto della difficoltà di vendita di una proprietà indivisa e locata a terzi, pertanto si fissa il valore a base d'asta in € 42.428,02, arrotondato ad € **42.400,00** (quarantaduemilaquattrocento/00).

Milano, 20 giugno 2022