



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1204/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dr.ssa Laura Cesira Stella

CUSTODE:  
Avv. Emanuela Sala

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Dott. Arch. Roberto Maccabruni**

CF: MCCRT52A09F205Z  
con studio in MILANO (MI) VIA GIACOMO MANZÙ, 2  
telefono: 02512949  
email: mac.rob@libero.it  
PEC: maccabruni.3945@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1204/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento in MESERO via XXV Aprile 2, della superficie commerciale di 72,08 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a \_\_\_\_\_

Trattasi di due piccoli edifici a tipologia duplex fra loro fisicamente separati, posti all'interno della più vasta corte ubicata ad angolo fra via XXV Aprile e via Verdi e meglio indicati nella descrizione dettagliata che segue.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, mappali 86 sub.1 e 90, sono entrambe poste su due piani (duplex) T e 1°, collegate da scala interna (quella da box auto a locale sgombero risulta abusiva), con altezze interne variabili da m. 3,05 sino a h. 2,60 per il bagno a parte del mappale 84 sub.1

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 84 sub.1 - 90 graffati (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile n. 2, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze:

- del locale al piano terra, area e sovrastante locale al primo piano a corpo: via Verdi, proprietà al mappale 89, enti comuni, proprietà al mappale 91;
- del servizio igienico e sovrastante locale ad uso sgombero a corpo: proprietà al mappale 85, enti comuni, proprietà al mappale 83, proprietà di terzi.
- Il tutto come risulta dalla planimetria depositata in catasto che, in copia, si allega alla presente Perizia.

I suddetti mappali 84 sub 1 e 90 sono fra di loro graffati.

La costruzione dell'Immobile è antecedente al 1967.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,08 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 69.788,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.298,60</b>
Data della valutazione:	<b>26/11/2023</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/10/2016, con scadenza il 19/10/2022, registrato il 22/10/2018 a U.T. Magenta ai nn. 005193 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800/anno.

### 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 22/09/2017 a firma di Notaio Ciancimino Sergio ai nn. rep. 24308/8812 di repertorio, iscritta il 12/10/2017 a Milano ai nn. 16679/2929, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000.

Importo capitale: 90.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a mappale 84 sub. 1 graffato al mappale 90, foglio 3

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/01/2023 a Milano ai nn. 826 registro generale e 529 registro particolare Corte di Appello di Milano, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del mappale 84 sub.1 graffato con mappale 90, foglio 3 intestati a Cirillo Vincenza

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 300,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>



Millesimi condominiali:

**1/10 di 1000 del  
foglio 3, mappali  
76-77-78 di vigente  
Regolamento di  
Condominio**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/09/2017), con atto stipulato il 22/09/2017 a firma di Notaio Ciancimino Sergio ai nn. 24307/8811 di repertorio, trascritto il 12/10/2017 a U.T. Pavia ai nn. 16678/10833.

Il titolo è riferito solamente a mappale 84 sub.1 graffato al mappale 90, foglio 3

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/1975 fino al 10/06/2003), con atto stipulato il 24/05/1975 a firma di Notaio Borgomaneri Vito ai nn. rep.67432 di repertorio, trascritto il 19/06/1975 a U.T. Pavia ai nn. 3302/2664

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 ciascuna, in forza di denuncia di successione (dal 10/06/2003 fino al 30/09/2004), registrato il 10/06/2003 a Ufficio Registro Magenta ai nn. den.86, vol.507, trascritto il 18/09/2003 a U.T. Pavia ai nn. 19172/10953.

Si segnala accettazione tacita di eredità a favore di *[REDACTED]* carica di Curatore  
07/09/1939, per atto del Notaio Gallavresi Roberto del 30/09/2004, rep.6551/3738 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 11/06/1975 al n.3302 del registro Generale e al n. 2664 del registro particolare.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2004 fino al 24/05/2017), con atto stipulato il 30/09/2004 a firma di Notaio Gallavresi Roberto ai nn. rep.6551/3738 di repertorio, trascritto il 11/10/2004 a U.T. Pavia ai nn. 20096/11926

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (decreto di trasferimento Tribunale di Milano) (dal 24/05/2017 fino al 22/09/2017), registrato il 26/06/2017 a Milano ai nn. 21691, trascritto il 27/07/2017 a U.T. Pavia ai nn. 13002/8360.

L'immobile è stato acquisito *[REDACTED]* seguito di Decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 24/05/2017 RGE 1231/2012

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**Non è risultato possibile verificare la regolarità edilizia dei due fabbricati** in quanto, nonostante l'istanza di accesso agli atti inoltrata da questo Perito, e i successivi solleciti, l'Ufficio Tecnico Comunale non è stato in grado di individuare eventuali pratiche edilizie (vds. corrispondenza allegata alla presente Perizia) e neppure il riferimento riportato a rogito, all'art.7, che si trascrive, pare frutto di un errore di scrittura da parte del notaio rogante: "Art.7 - Per la trasformazione del rustico è stata rilasciata dal Comune di Parabiago licenza licenza di costruzione pratica N. 520 del 10/02/71,



nonchè permesso in sanatoria N. 276/08 prot.22278". Nonostante l'evidente errore (il Comune è Mesero e non Parabiago) la verifica dei suddetti riferimenti ha dato esito negativo. Il Comune si è comunque riservato gli opportuni approfondimenti.

**Alla presente Perizia è comunque allegato, separatamente, un fascicolo riportante la ricognizione dei titoli edilizi rilasciati effettuata a seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero.**

Fatto salvo quanto sopra precisato, nel corso del sopralluogo espletato il 31/03/2023 si sono potuti rilevare **abusi edilizi** commessi ai danni del mappale 84 sub.1 (graffato al mappale 90) **consistiti nell'accorpamento del bagno e del sovrastante locale sgombero** (entrambi censiti in categoria A/3 fabbricati residenziali di tipo economico) **di proprietà al box auto di proprietà** e ciò tramite la demolizione di un tratto di muratura del bagno stesso e nella creazione di una scala a chiocciola di collegamento dal box al locale sgombero previa parziale demolizione della soletta.

Il sottoscritto risulta aver acquistato il box auto di cui al mappale 84 sub.2 in data 29/11/2018 (rep.25300 Notaio Ciacimino Sergio trascritto a Pavia il 13/12/2019 ai nn. 21572/13771) e si ignora chi abbia materialmente compiuto i suddetti abusi, ma è pacifico che la consistenza della proprietà dell'esecutore di cui al mappale 84 sub.1 andrà ripristinata mediante presentazione di progetto in sanatoria il cui importo presunto è stato dedotto dal prezzo di stima della presente Perizia.

**Tale progetto in sanatoria, oltre a prevedere il ripristino del muro di confine fra le due proprietà e la chiusura dell'asola del solaio del box dovrà comprendere la trasformazione dell'attuale finestra verso corte in porta per poter consentire l'accesso al bagno e la formazione di una nuova asola nella soletta del bagno stesso al fine di permettere l'installazione di una scala retrattile, manuale o motorizzata, che consenta l'accesso al sovrastante locale di sgombero.**

Il prezzo stimato in euro 8.600 comprende oltre che il costo delle spese tecniche per la pratica di sanatoria anche i lavori edili sopra indicati con scala retrattile ad apertura solo manuale.

In ultimo è da riferirsi che il Comune di Mesero, sollecitato via mail dallo scrivente Perito (che si allega) non è stato in grado di riferire se le fosse biologiche presenti nella corte di via XXV Aprile, siano collegate alla pubblica fognatura (vds. corrispondenza allegata alla CTU).

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. vedi note aggiuntive

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 10/02/2014 e successive modifiche e rettifiche non varianti.

L'immobile ricade in zona Nuclei di Antica Formazione.

N.T.A. ed indici: Art.13 N.T.A. Piano delle Regole - interventi consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda la situazione catastale in essere si osserva che la graffatura fra i due mappali 84 e 90 per la distanza che fisicamente li separa oltre alla diversa destinazione d'uso descritta nella presente Perizia, **non risultano facilmente commerciabili** per cui, su richiesta del Sig.



Giudice dell'Esecuzione si è **proceduto a una valutazione relativa all'eliminazione del vincolo fra i due mappali e il relativo costo stimato in euro 1.100,00 IVA compresa (euro 550 per singola unità immobiliare)** come da descrizione che segue:

- Sopralluogo in loco per l'esecuzione di rilievi metrico e fotografico;
- Disegno con programma di grafica informatizzata Autocad di planimetrie catastali unità immobiliare frazionata;
- Stesura, redazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Provinciale territorio di nuove planimetrie catastali (n° 2 nuove schede per abitazione e locale sgombero con annesso bagno), complete di compilazione di modd. Docfa e attribuzione nuove rendite catastali, il tutto per l'unità immobiliare in oggetto da frazionare.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione muratura di confine fra proprietà (mappale 84 sub.1 e 90 graffato) e (mappale 84 sub. 2).

- La normativa di riferimento è il DPR 380/2001 e LR 12/1985).
- Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria art. 6bis DPR 380/2001
- L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica edilizia (SCIA in sanatoria) e sanzione da versarsi al Comune: €2.000,00
- spese per opere edilizie di ripristino ricostruzione della parte di muratura demolita al piano terreno (antibagno), apertura vano porta di accesso al bagno in luogo dell'attuale finestra, chiusura asola a soffitto locale box proprietà €6.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



locale antibagno al piano terreno accorpato abusivamente al box proprietà



locale bagno al piano terreno

PART. 84-SUB.-1



NON IN VENDITA G.



scala a chiocciola realizzata nel box proprietà



parziale demolizione del locale sgombero al 1° piano per sbarco scala a chiocciola

PART. 84-  
Sub.1  
P.10

ALTRI (84-sub.2) → NON OGGETTO  
Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVENDITA GIUDIZIARIA

- Possibile presenza di copertura in fibre di cemento-amianto (normativa di riferimento: Legge 257 del 12/03/1992 e s.m.i.)
- L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- valutazione del rischio, demolizione e smaltimento tetto in cemento-amianto mappale 90: €13.320,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a manto di copertura dell'unità immobiliare di cui al mappale 90

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla scheda relativa al mappale 84 sub.1 non risulta riportato il tratto di muratura piena che separa il bagno di proprietà dal box auto di proprietà (normativa di riferimento: Art.29 c.1bis Legge 52/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: modifica della scheda catastale vigente

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione difformità catastali e oneri per il frazionamento delle due unità immobiliari mediante eliminazione del vincolo di graffatura.: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mappale 90 graffato al mappale 84/1.

Il costo di regolarizzazione è comprensivo degli oneri tecnici di separazione delle due unità immobiliari dal vincolo di graffatura.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESERO VIA XXV APRILE 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in MESERO via XXV Aprile 2, della superficie commerciale di 72,08 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata

Trattasi di due piccoli edifici a tipologia duplex fra loro fisicamente separati, posti all'interno della più vasta corte ubicata ad angolo fra via XXV Aprile e via Verdi e meglio indicati nella descrizione dettagliata che segue.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, mappali 86 sub.1 e 90, sono entrambe poste su due piani (duplex) T e 1°, collegate da scala interna (quella da box auto a locale sgombero risulta abusiva), con altezze interne variabili da m. 3,05 sino a h. 2,60 per il bagno a parte del mappale 84 sub.1

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 84 sub.1 - 90 graffati (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile n. 2, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze:

- del locale al piano terra, area e sovrastante locale al primo piano a corpo: via Verdi, proprietà al mappale 89, enti comuni, proprietà al mappale 91;
- del servizio igienico e sovrastante locale ad uso sgombero a corpo: proprietà al mappale 85, enti comuni, proprietà al mappale 83, proprietà di terzi.
- Il tutto come risulta dalla planimetria depositata in catasto che, in copia, si allega alla presente Perizia.  
I suddetti mappali 84 sub 1 e 90 sono fra di loro graffiati.

La costruzione dell'Immobile è antecedente al 1967.



*vista esterna del mappale 84 sub.1*



*vista esterna del mappale 90*



*vista dell'ingresso al cortile da via Verdi*



*vista interna del cortile 1*



*vista interna del cortile 2*



*vista interna del cortile 3*

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area prevalentemente residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Magenta, Cuggiono, Arluno, Vittuone). Il traffico nella zona è a carattere locale, i parcheggi su suolo pubblico sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'intorno sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario d. Beretta Molla 1630 circa; Villa Colombo metà del 1600; Villa Magnaghi 1722; Parco del Ticino sponda Lombarda.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 km stazione Trenord Magenta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m. linea Z646 collegamento Cuggiono Magenta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km. svincolo A4 Marcallo - Mesero	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 24 km. Aeroporto Internazionale Milano Malpensa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà intestata a Cirillo Vincenza si compone di due mappali di cui il mappale 90 si riferisce all'abitazione su due piani attualmente locata alla famiglia del Sig. La Bella Gaetano, mentre il mappale 84 sub.1 è relativo a un bagno al piano terreno, attualmente privo di accesso dall'esterno e da un locale al primo piano ad uso sgombero anch'esso inaccessibile in quanto privo di scala.

Più in particolare l'appartamento mappale 90 è a tipologia duplex con il piano terreno composto da un locale soggiorno/pranzo di circa m 4,00x3,42 circa, un bagno di m 2,69x1,93 circa e un vano che ospita la scala a chiocciola di m 1,94x1,57 circa; le finiture sono di tipo economico con pavimenti in ceramica monocottura al piano terreno e parquet in quadrotti (meglio indicati nella descrizione dettagliata che segue).

Al piano primo che ospita la camera da letto si accede, oltre che dalla scala a chiocciola, anche dal ballatoio comune raggiungibile da una scala in muratura con varco dal piano cortile a destra dell'abitazione; l'unità immobiliare ha altezza netta interna di circa m 3,00 in entrambi i locali ed è dotata di impianto di riscaldamento fornito da caldaia a gas metano posta sulla facciata esterna.

**Il manto di copertura**, è presumibilmente (e a vista), **in lastre di eternit a base di amianto** che saranno da sostituire (ai sensi L. 257/92) con un costo per rimozione e smaltimento che si stima in **euro 302,50/mq per una superficie di mq. 40 circa e quindi pari a euro 12.100 IVA compresa**, previa preventiva valutazione dello stato di degrado, da eseguirsi a cura di ditta



specializzata, valutazione necessaria all'analisi relativa all'accertamento della presenza ovvero assenza di amianto, per un costo preventivato di **euro 1.220 IVA compresa.**

**In caso di accertata presenza di amianto la copertura andrà rimossa con le seguenti modalità:**

- Allestimento di cantiere, wc chimico, cartellonistica, pos, quadro elettrico di cantiere e tutto il necessario per eseguire i lavori a norma di legge;
- Formazione di barriere anticaduta sul perimetro dell'edificio con utilizzo di piattaforma aerea MT28; eventuale formazione castelletto di salita;
- Rimozione delle lastre ondulate di fibrocemento-amianto come da direttiva ATS competente, trasporto in discariche autorizzate con rilascio a fine lavori del registro di carico scarico del materiale rimosso;
- Fornitura e posa di nuovi listoni per tetto previa sostituzione dei listelli; fornitura e posa di lastre di fibro cemento ecologico complete di colmo, para passero e formazione di fissaggio; formazione di lattoneria in lamiera preverniciata per canale di gronda, pluviale e scossaline;
- Direzione lavori e PSC.

L'unità immobiliare di cui al mappale 84 sub.1 è ubicata nell'altro corpo di fabbrica adiacente posto a est ed è costituito da un locale bagno attualmente privo di accesso diretto (l'attuale finestra verso corte andrà trasformata in porta-finestra) ed ha dimensioni nette di m 5,50x1,53 circa **ed è stato temporaneamente annesso, abusivamente, al box auto di cui al mappale 84 sub.2 di proprietà** (vds paragrafo relativo alla conformità edilizia e catastale).

La proprietà Cirillo Vincenza include, altresì, il sovrastante locale sgombero avente superficie netta di m 5,57x4,14 circa dotato di finestre per l'aeroilluminazione e copertura a due falde con altezza max sotto trave di m. 3,41 e minima di 2,70 con h. media di m. 3,00 e quindi abitabile.

Detto locale è dotato di impianto elettrico incassato ma privo di riscaldamento e non risulta accessibile (il **ha installato una scala a chiocciola demolendo abusivamente una porzione quadrata di solaio così da permettere l'accesso senza titolo a tale locale sgombero).**

Nel corso del sopralluogo si è accertato che detti locali (bagno e sgombero) sono stati recentemente oggetto di opere di manutenzione ordinaria con l'utilizzo di materiali di buona qualità (gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, parquet).

Per consentire l'accesso diretto al suddetto locale sgombero, il bagno (dopo che sarà ripristinato il tratto di parete che lo separa dal box auto di proprietà Gutierrez), **andrà dotato, nell'antibagno, di una scala retrattile manuale o motorizzata da installarsi previa demoizione della soletta in sezione obbligata.**

Per le loro caratteristiche fisiche le due unità immobiliari non hanno requisiti tali da consentire l'accessibilità a soggetti disabili.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre. realizzati in legno - alluminio.. Trattasi di finestre in legno verniciato con vetri semplici, le finestre del piano gombero sono in alluminio anodizzato di tipo scorrevole con vetri semplici.

medesimo 

*infissi interni:* porte interne. realizzati in legno verniciato cieche o con interposta lastra di vetro stampato.

ai di sotto della media 

*manto di copertura:* realizzato in lastre ondulate in amianto per il mappale 84 sub.1 e tegole di laterizio per il mappale 90. con coibentazione in a vista assente, non rilevabile per il tetto del mappale 90.. il tetto in amianto del mappale 84

medesimo 



sub.1 dovrà essere rimosso e smaltito a norma di legge.

*pareti esterne:* costruite in mattoni pieni di laterizio con coibentazione in non rilevata , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio tinteggiato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento - ghiaia

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle e rivestimenti di ceramica nei bagni e piano terra e locale di sgombero al 1° piano (cm. 35x35); parquet nella camera da letto (quadrotti 12,5x12,5) al 1° piano.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco cementizio tinteggiato.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in piani terreno e primo. realizzato in intonaco al civile tinteggiato interessato da umidità da risalita al piano terreno.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale:* scala interna a chiocciola in metallo di collegamento piano terra e primo mappale 84 sub.1 la scala esterna di accesso al ballatoio di distribuzione è rivestita in pietra ed è in pessime condizioni. con rivestimento in pedate in legno (chiocciola) e pietra.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* antenna tv individuale. conformità: non rilevata.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico:* ad incasso nella muratura , la tensione è di 230 V conformità: non conforme in quanto privo di certificazioni di legge. nell'appartamento al piano terreno e primo l'impianto incassato è costituito da scatolette e placchette in alluminio BTicino, prese luce e tv, è presente l'interruttore magnetotermico salvavita. Nel bagno e sovrastante locale di sgombero l'impianto elettrico pare essere stato rinnovato recentemente con prese luce, forza e tv placchette e frutti in plastica colore bianco.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*citofonico:* tradizionale a cornetta. conformità: non rilevata.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura:* a fosse biologiche collegate ai servizi igienici. la reti di smaltimento è realizzata in non è stato possibile accertare se le fosse biologiche siano collegate alla fognatura comunale. con recapito in la pubblica fognatura transita su via XXV Aprile e via Verdi. conformità: non rilevata.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas:* impianto a rete sottotraccia in parte a vista sulla muratura, approvvigionamento dalla rete gas comunale. con alimentazione a gas metano. conformità: non rilevata.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



**idrico:** a rete sottotraccia con adduzione e scarico acque reflue in fognatura con alimentazione in acqua potabile, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto, comunale dalla captazione alla distribuzione dell'acqua conformità: non rilevata

**termico:** caldaia murale esterna all'abitazione, marca Ferroli; per il sub 84 sub.1. Il sub. 90 non è dotato di riscaldamento, nel bagno è presente uno scaldacqua istantaneo. con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in lamiera d'acciaio verniciata. conformità: non rilevata

Delle Strutture:

**travi:** costruite in putrelle in ferro o c.a. (non rilevabili a vista).

**strutture verticali:** costruite in muratura di mattoni pieni di laterizio a due teste intonacata.

**solai:** putrelle di ferro e laterizio

**fondazioni:** perimetrali in mattoni pieni non è stato possibile accertare se siano presenti parti di rinforzo in c.a. o pietra costruite in mattoni di laterizio

**copertura:** a falde. costruita in struttura in legno.. manto di copertura mappale 84 sub.1 in lastre ondulate di eternit a base di amianto da rimuovere e smaltire o incapsulare a norma di legge.

**balconi:** costruiti in ballatoio di distribuzione piano primo a sbalzo in c.a. con scala esterna di collegamento.

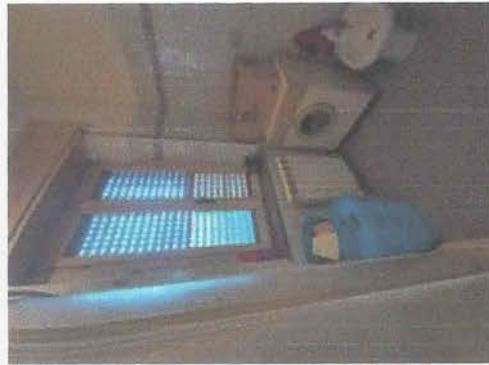
nella media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆



PART. 90 PIANO T



PART. 90 PIANO T



Part. 90 Piano 1°



1 piano primo

Part. 90 - Ballatoio



ballatoio piano primo con accesso alla camera da letto



bagno piano terra



Locale di sgombero piano primo

Part. 84 P.T

Part 84-Sub.-1-P.T

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento su due piani (T + 1°) attualmente locato al Sig. La Bella Gaetano	45,00	x	100 %	=	45,00
locale bagno al piano terreno	8,60	x	100 %	=	8,60
locale sgombero al 1° piano attualmente privo di collegamento al sottostante bagno e quindi allo stato non accessibile	23,10	x	80 %	=	18,48
<b>Totale:</b>	<b>76,70</b>				<b>72,08</b>





Piante piani terreno e primo mappali 84 sub.1 e 90

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesso che, a giudizio dello scrivente Perito, il prezzo di acquisto dell'immobile, come risultante dall'atto di compravendita stipulato fra \_\_\_\_\_ il 22/09/2017, pari a euro 120.000,00 appare, anche sulla base dell'andamento dei prezzi delle residenze registrati a Mesero nel periodo 2016-2023, fuori mercato in quanto eccessivo.

Ciò detto sulla base delle ricerche effettuate debitamente analizzate e mediate, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché la particolare disposizione delle unità immobiliari come desumibili dalle fotografie che si allegano; tenuto altresì conto dello stato di conservazione, il livello di piano e le finiture sia interne che esterne; per le due unità immobiliari fra loro graffate, site in Via VVX Aprile 2, si stima un valore di **1.350 €/mq. per il mappale 90 + bagno mappale 84 sub. 1 e 1.080 €/mq per il locale sgombero** che rappresenta, a giudizio dello scrivente perito, il più probabile valore di mercato e che viene così ripartito in base alle superfici e alle destinazioni d'uso in essere:

- Appartamento su due piani (T + 1°) attualmente locato al Sig. La Bella Gaetano di cui al mappale 90
- mq. 45,00 €/mq.1.350 = euro 60.750,00;
- Bagno al piano terra di cui al mappale 84 sub.1 graffato al mappale 90



- mq. 8,60 x €/mq.1.350 = euro 11.610,00;
- Locale sgombero al piano primo di cui al mappale 84 sub.1 graffato al mappale 84/1 (calcolato al 80%)
- mq. 23,10 x €/mq 1.080 = euro 24.948,00;
- **TOTALE = euro 97.308,00.**

**In caso di vendita separata, previa eliminazione del vincolo di graffatura, il valore di mercato delle due unità immobiliari al lordo delle decurtazioni stimate risulterebbe il seguente:**

- mappale 90: euro 60.750,00;
- mappale 84 sub. 1: euro 36.558,00.

**E al netto delle decurtazioni sul valore finale risultante pari a 66.298,60 (coefficiente di riduzione 31,867%)**

- mappale 90: euro 41.391,00;
- mappale 84 sub.1: euro 24.908,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **97.308,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per immobile occupato con contratto di locazione in essere già precedentemente registrato e con tacito rinnovo	-4.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 92.808,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 92.808,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Comune di Mesero, avente una popolazione di circa 4.500 abitanti è, attualmente di limitato interesse commerciale per quanto riguarda il mercato della residenza, e ciò a causa della carenza di servizi di trasporto pubblici e opportunità lavorative sul territorio anche se la qualità ambientale si può considerare discreta in quanto beneficia della vicinanza del grande polmone verde rappresentato dal Parco del fiume Ticino.

La presente valutazione, effettuata con il metodo comparativo tenendo conto dei principali osservatori immobiliari ed il mercato di edilizia residenziale all'attualità, ha consentito di confrontare i prezzi di zona, rilevati dall'**Agenzia delle Entrate** (per compravendite chiuse) con quelli del sito **Borsino Immobiliare.it** e dell'**Osservatorio di Immobiliare.it** relativi allo stesso Comune di Mesero, che comparati con le offerte di immobili residenziali di pari tipologia e epoca posti in vendita in loco, ha consentito di stimare, come segue, il valore possibile dell'unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022 per abitazioni civili



in normale stato conservativo ubicati in Mesero, zona centrale (intero centro urbano) - valori minimi €/mq. 1.100 sino a un massimo di €/mq. 1.400; prezzo medio €/mq. 1.250.

Borsino Immobiliare: Comune di Mesero, zona centro, per abitazioni in stabili di fascia media: valori minimi all'attualità €/mq. 947 sino a un massimo di €/mq. 1.239; prezzo medio €/mq. 1.093.

Osservatorio Immobiliare.it: Comune di Mesero intero territorio: quotazioni minime €/mq. 947 sino a €/mq. 1.586 al mese di Giugno 2023.

Appartamenti attualmente commercializzati da agenzie immobiliari ubicati in Comune di Mesero zona centrale: il campione ha interessato n. 7 unità immobiliari in normale stato conservativo, coevi a quello ora in esame, di superficie compresa fra 47 e 100 mq.; la tabella che segue riporta il risultato dell'indagine effettuata dallo scrivente sul campione.

N.	tipologia	piano	indirizzo	superficie mq.	prezzo €	prezzo mq.
1	monolocale	1°	via 4 Novembre	35	30.000	857
2	bilocale	1°	via 4 Novembre	65	50.000	769
3	bilocale	1°	via Primo Maggio	70	84.000	1.200
4	trilocale	T - 1°	via Primo Maggio	112	50.400	450
<b>5</b>	<b>bilocale</b>	<b>1°</b>	<b>via XXV Aprile 2</b>	<b>54</b>	<b>59.000</b>	<b>1.092</b>
6	bilocale	T - 1°	via Marconi 7	70	89.000	1.271
7	trilocale	T	via Roma 35	100	69.000	690

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Pavia, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, ed inoltre: informazioni reperite in loco

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	appartamento	72,08	0,00	92.808,00	92.808,00
				<b>92.808,00 €</b>	<b>92.808,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **23.020,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **69.788,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 3.489,40</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.298,60</b>

data 26/11/2023

il tecnico incaricato  
Dott. Arch. Roberto Maccabruni

