

TRIBUNALE DI MONZA

QUARTA SEZIONE CIVILE

Reg. Succ. 4594/2023

□□□□□□

□□□□□□

□□□□□□

□□□□□□

GIUDICE

Dott.ssa FILAURO CAMILLA

□□□□□□

CURATORE EREDITA'

Dott.ssa PALERMO Maria Ester

PERITO

Arch. MANCUSO Anna Maria

□□□□□□

EREDITA' GIACENTE

*****DATO OSCURATO*****

□□□□□□

PERIZIA IMMOBILIARE AVENTE PER

OGGETTO IMMOBILI SITI IN:

Sesto San Giovanni – via Valdimagna n. 2

□□□□□□

□□□□□□

□□□□□□

□□□□□□

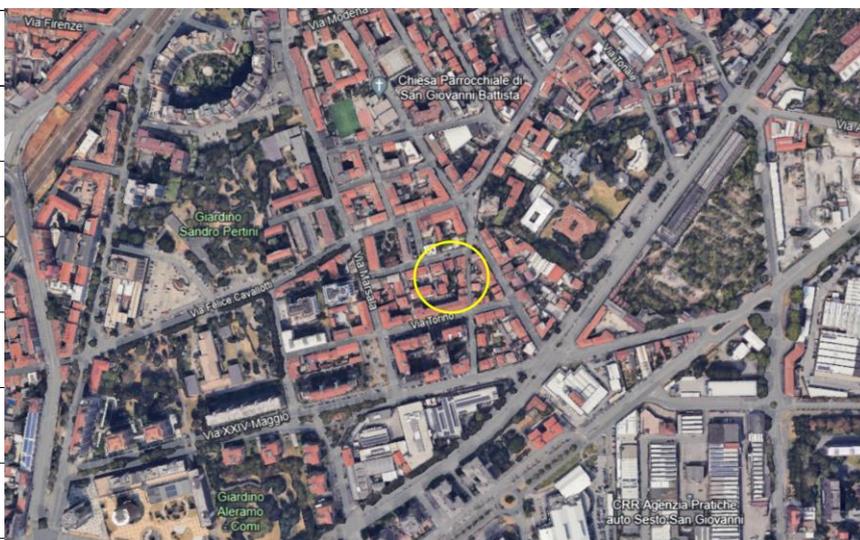
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Anna Maria Mancuso, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Monza al n. 107, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Monza e Brianza al n° 827 con studio in Monza, Via Volta n.6, su espressa Nomina avvenuta in data **02 gennaio 2024** dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa **FILAURO Camilla**, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato per la vendita dei beni riguardanti l'eredità giacente di cui sopra, redige la seguente perizia estimativa.

□□□□□□

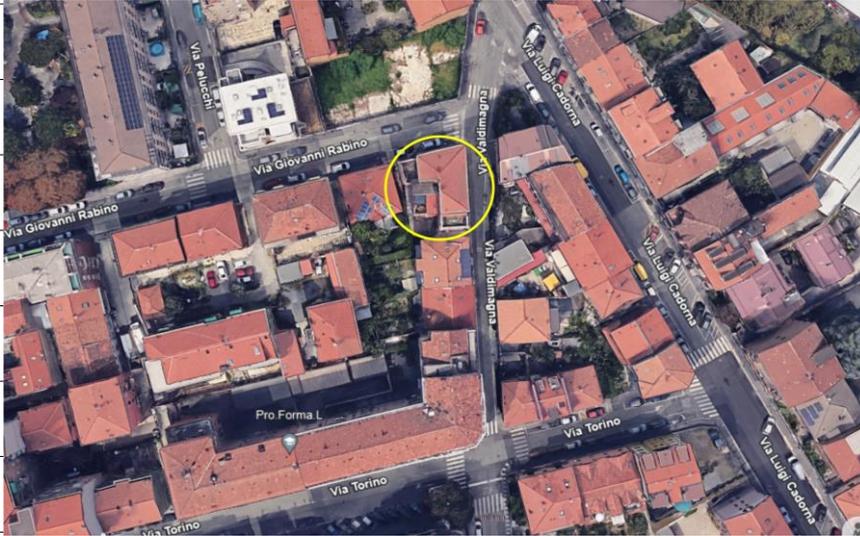
IDENTIFICAZIONE AEREA

L'area in cui è inserita l'unità è posta in zona centrale, di tipo misto con destinazione prevalentemente ad uso abitativo, caratterizzata dalla presenza di fermate di mezzi pubblici di superficie e nelle vicinanze dalle fermate della metropolitana **SESTO RONDO'** e **SESTO MARELLI**.

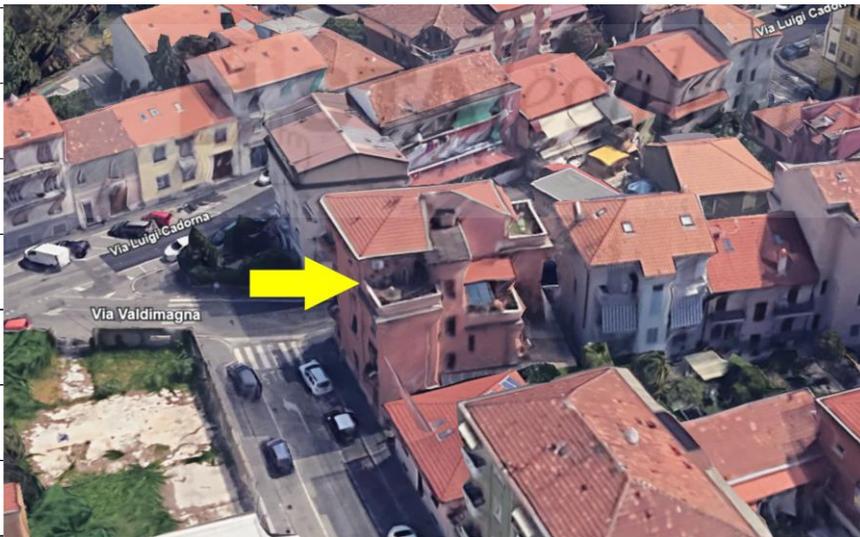


Vista aerea dell'area (Google Maps)

Arch. Anna Maria Mancuso via Volta n.6 20900 Monza (MB)
Tel. 039.5961852 Fax 039.5961853 architettomancuso@tiscali.it



Vista aerea del palazzo (Google Maps)



Identificazione aerea dell'unità (Google Maps)

□□□□□□

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

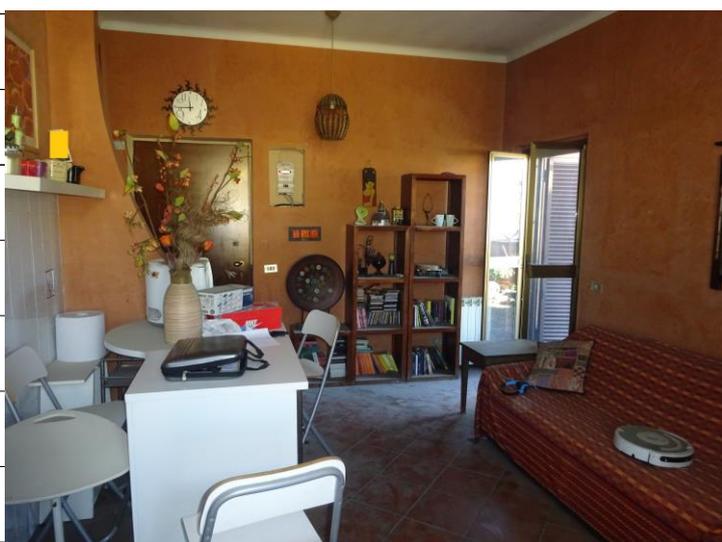
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terzo di un palazzo pluripiano sito in Sesto San Giovanni (MI) in Via Valdimagna civico 2. Il raggiungimento dell'unità avviene esclusivamente tramite l'utilizzo di un corpo scale interno all'edificio

in quanto il palazzo non è dotto di ascensore. Varcando la porta d'entrata ci si immette direttamente nel locale ad uso cucina/soggiorno dal cui spazio è possibile accedere al particolare e piacevole terrazzo dell'unità. Sempre dal locale ad uso cucina/soggiorno, tramite un piccolo disimpegno si possono raggiungere i restanti locali dell'appartamento. Il bagno è di tipo finestrato, arredato con sanitari in ceramica contiene al suo interno una vasca da bagno incassata con rivestimento esterno in piastrelle. Nel disimpegno e posto frontalmente alla porta del bagno è stato realizzato un piccolo ma comodo ripostiglio. Sempre da quest'ultimo è possibile accedere ad un soppalco il cui corpo si sviluppa nel bagno. A seguire troviamo la camera da letto, di medie dimensioni e caratterizzata dalla presenza di due balconcini, esposti rispettivamente sui lati Nord ed Est. L'unità al momento del sopralluogo eseguito il 23 gennaio 2024 risultava in discrete condizioni di manutenzione ma con segni visibili della mancanza del suo utilizzo. Nel plafone della camera da letto sono visibili alcune esfoliazioni nella tinteggiatura. I serramenti interni sono ciechi in legno tamburato con apertura a battente, fatta eccezione per quello della zona notte dove è presente un vetro in stile inglese. Quelli esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica e, nella sola portafinestra di accesso al terrazzo, la protezione viene garantita da persiane in alluminio. La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle simil cotto, fatta eccezione per quella del bagno dove è in piastrelle color chiaro. La pavimentazione del terrazzo è in piastrelle di graniglia di cemento. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo

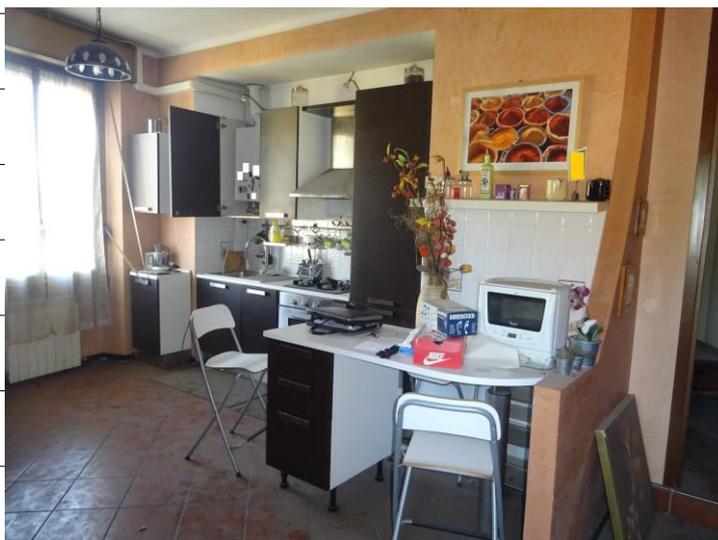
con caldaietta posizionata all'interno e termosifoni in alluminio. L'unità è dotata di impianto citofono e di condizionamento con split interni e motore esterno posizionato sulla parete del terrazzo. A completamento della proprietà e riportato sulla scheda catastale, è presente un locale al piano interrato ad uso cantina il cui accesso non è stato possibile. Di seguito alcune foto dell'unità.



Vista esterna del complesso



Locale uso cucina/soggiorno – foto 1



Locale uso cucina/soggiorno – foto 2



Locale uso cucina/soggiorno – foto 3



Terrazzo – foto 1



Terrazzo – foto 2



Terrazzo – foto 3



Corridoio zona notte



Bagno – foto 1



Bagno – foto 2



Ripostiglio



Camera – foto 1



Camera – foto 2



Camera – foto 3



Porta cantina

□□□□□□□□

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ai fini dell'identificazione catastale è stata recuperata telematicamente in data 18 gennaio 2024 la Visura Storica dell'Immobile (*allegato 1*), i cui risultati si riportano di seguito:

- Foglio **38** – Particella **79** – Subalterno **17** – Categoria **A/4** – Classe **5** – Consistenza **vani 3,5** – Rendita **€ 289,22** – Dati di superficie Totale **32 m²** - Totale escluse aree scoperte **31 m²** - Comune di **SESTO SAN GIOVANNI (MI)** Via **Valdimagna n. 2** – Piano **3-S1**

INTESTATI CATASTALI

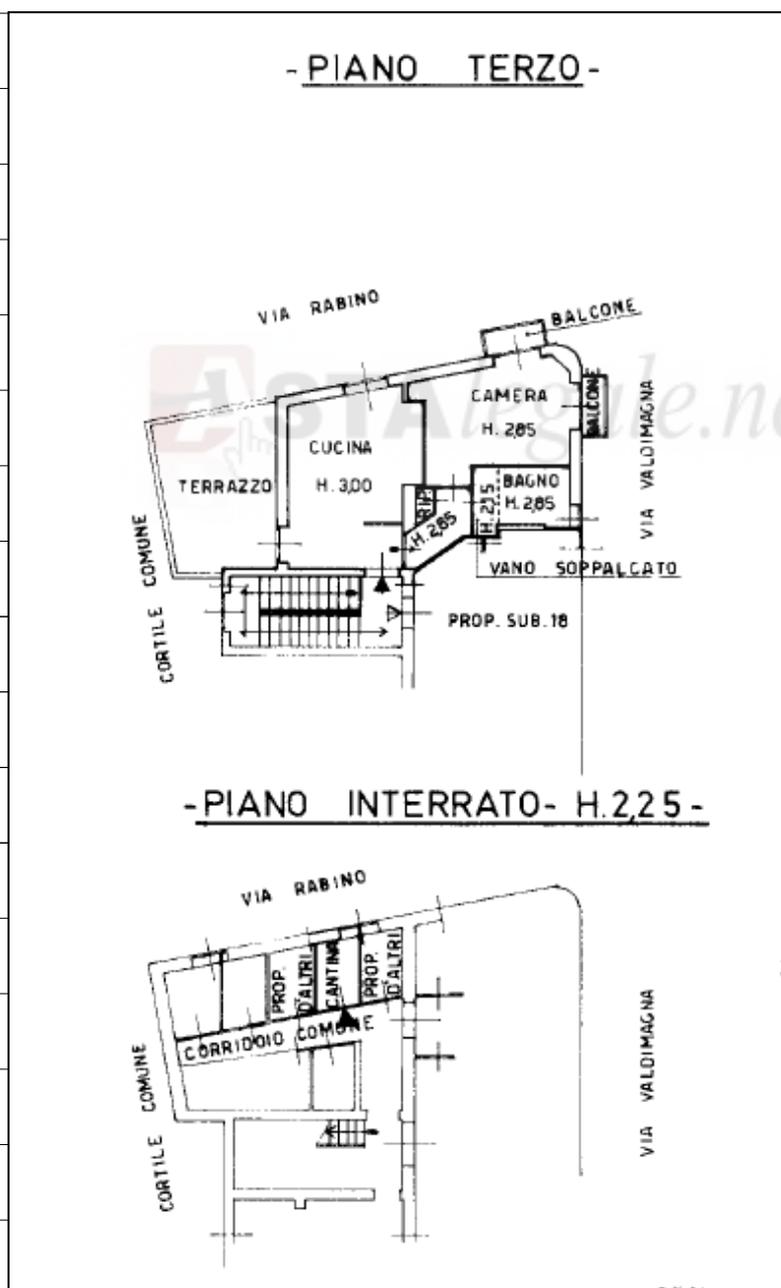
1. *****DATO OSCURATO***C.F.***DATO OSCURATO*** nato a**

DATO OSCURATO – Diritto di Proprietà pe 1/1

□□□□□□

SCHEDE CATASTALI

Per il reperimento della scheda catastale (*allegato 2*) è stato eseguito un ulteriore accesso telematico in data 18 gennaio 2024. Di seguito si riportano in stralcio quanto ritrovato.



Stralcio scheda catastale



STRALCIO DI MAPPA (allegato 3)



ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

Ai fini dell'individuazione di eventuali formalità gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia estimativa sono state eseguite le ispezioni ipotecarie sintetiche per immobile (allegato 4), i cui esiti vengono sotto riportati.

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 57941 Registro Generale 102643
Pubblico ufficiale | Repertorio 37257/8983 del 24/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 30/07/2008 - Registro Particolare 25781 Registro Generale 102644
Pubblico ufficiale | Repertorio 37258/8984 del 24/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Stralcio ispezione ipotecaria sintetica

Arch. Anna Maria Mancuso via Volta n.6 20900 Monza (MB)
Tel. 039.5961852 Fax 039.5961853 architettomancuso@tiscali.it

□□□□□□

SITUAZIONE EDILIZIA

Ai fini della verifica della situazione edilizia/urbanistica dell'appartamento, a seguito della richiesta in data 18 gennaio 2024, stato eseguito in data 12 febbraio 2024 un accesso presso gli uffici tecnici del comune di Sesto San Giovanni, recuperando la seguente documentazione:

- **206/1938** - Richiesta di costruzione di casa di abitazione a nome ***DATO OSCURATO***. Il Podestà in accoglimento della domanda protocollata al n. **38896** in data **24 novembre 1939** autorizzava la costruzione (*allegato 5*).
- **Art. 26** del 11 ottobre 1988 n. **1143** a nome di ***DATO OSCURATO***. Comunicazione di inizio lavori per opere interne (*allegato 6*). Nella documentazione messa disposizione dal personale tecnico non è stata trovata nessuna dichiarazione ostantiva del comune alla comunicazione di cui sopra.

□□□□□□

CONFORMITA'

- **Catastale:** nessuna difformità dallo stato di fatto con quanto riportato sulla scheda catastale.
- **Edilizia:** nessuna difformità dallo stato di fatto con la planimetria depositata unitamente alla comunicazione del 11 ottobre 1988.
- **Edilizia:** non è stata ritrovata la concessione dell'agibilità a seguito dei lavori eseguiti. Costi stimati con criteri di massima per nuova presentazione della richiesta pari ad **€. 1.200,00** oneri

comunali esclusi.

□□□□□□□□

SPESE CONDOMINIALI

Di seguito si riportano i dati riferiti alle spese condominiali ricevuti via mail in data 06 marzo 2024 dall'Amministratore pro tempore (allegato 7).

- Spese annue di gestione: Preventivo 01/05/23 - 30/04/24 €.**832,19**
- Spese scadute al 06/03/24: €.**12.561,73**
- Millesimi di proprietà: **81,0900**

□□□□□□□□

COLLEGAMENTI

- **Autobus:** circa **150 mt.**
- **Metropolitana:** circa **750 mt.**
- **Ferrovia:** circa **1,5 km.**
- **Tangenziale:** circa **4,5 km.**

□□□□□□□□

SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Identificazione	Mq.	Coeff.	Mq
	consistenza		commerciali
Appartamento	40,50	100%	40,50
Terrazzo	17,90	25%	4,48
Balconcini	2,50	25%	0,63
Cantina	2,60	20%	0,52
			46,12

□□□□□□

CRITERI DI STIMA

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, fatta eccezione per la cantina in quanto non è stato possibile accedervi, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, **considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene.** Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, **1° semestre 2023** che attribuiscono a edifici posti nel comune di **Sesto San Giovanni (MI)** in zona **Centrale Rondò/Marelli/Stazione** con tipologia di **"abitazioni di tipo economico"** con stato conservativo normale un valore compreso fra € **1.350,00** ed € **2.000,00 (allegato 8)**, analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e in **particolar modo quelle conservative delle unità**, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad € **1.950,00**. Detto valore appare del tutto equo in considerazione della particolare ubicazione

dell'unità, della mancanza dell'ascensore e delle condizioni conservative rilevate in sede del sopralluogo.

□□□□□□

VALORI DI STIMA

Mq. consistenza	Valore Mq.	Coeff.	Valore commerciale
46,12	1.950,00 €	100%	89.934,00

Valore: €. 89.934,00 –
Spese di regolarizzazione: €. 1.200,00 =
Valore finale: **€.88.734,00**

□□□□□□

CONCLUSIONI

Per quanto sopra espresso, ritengo di aver al meglio adempito al compito affidatomi e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento risultasse essere necessario.

Monza, 07 marzo 2024

Il perito

Arch. Anna Maria Mancuso

Allegati:

- 1) Visura storica per immobile
- 2) Scheda catastale
- 3) Stralcio di mappa
- 4) Ispezione ipotecaria
- 5) P.E. 206/1938
- 6) Art.26/1988



7) Documentazione condominiale

8) Listino A.E. - Banca dati delle quotazioni immobiliari

