

**PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COMUNE  
COMMERCIO DELLE UNITA' IMMOBILIARI UBICATE NEL COMUNE DI  
CESANO MADERNO - MB -**

**IN VIA CAMILLO CONTE BENSO DI CAVOUR 46 E IN VIA SANTA MARIA 22**

Io sottoscritto Geometra Mauro Maroni, iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Milano al n. 8596, con studio in Paderno Dugnano (MI) in via Antonio Gramsci, 25, per incarico ricevuto dall'Avvocato Paola Capuano in qualità di Curatore dell'eredità giacente del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~Riccardo~~, ho provveduto a redigere la presente perizia estimativa dei beni immobili ubicati in comune di Cesano Maderno (MB) in Via Camillo Conte Benso di Cavour, 46 ed in via Santa Maria, 22 al fine di stabilire il più attendibile valore di mercato delle unità immobiliari di proprietà del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ come più avanti meglio descritte.

**UBICAZIONE**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da un appartamento ad uso civile abitazione posto nel sottotetto dell'edificio e trasformato a seguito di un recupero ad uso abitativo e da un box per auto posto nel terzo piano cantinato dello stesso complesso immobiliare.

Le stesse sono entrambe ubicate in comune di Cesano Maderno in provincia di Monza e Brianza ed hanno accesso dalla via Camillo Conte Benso di Cavour dal civico n. 46 l'appartamento e dalla Via Santa Maria dal civico n. 22 il box.

La zona è centrale nel comune, fa parte del territorio con destinazione a carattere prevalentemente residenziale ed è collegata al capoluogo di provincia tramite linee urbane di superficie e da quella delle FNM, che però

non risulta essere nelle immediate vicinanze, che si intersecano con le stazioni della metropolitana milanese.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto di stima risultano denunciati all'Agenzia del Territorio di Milano come segue:

#### Abitazione

- Foglio 32, mappale 121, sub. 9, Via Conte Camillo Benso di Cavour - piano 3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 3,5, Rendita Catastale € 424,79;

#### Box per auto

- Foglio 32, mappale 121, sub. 70, Via Santa Maria - piano S3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq 12,0 Rendita Catastale € 33,47;

Gli immobili sopra descritti risultano così intestati:

- **[REDACTED]** n. **[REDACTED]** (MI) il 22/07/1965  
C.F. **[REDACTED]** - Proprietario per 1/1;

a lui pervenuti con atto a rogito Notaio Maria Giordano in data 17/03/2000 n. 50624 di Rep. e n. 1510 di Racc.

### **GARANZIE**

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite le quote di proprietà degli immobili intestati al Signor **[REDACTED]** risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/2009 - Registro Particolare 3383 Registro Generale 17091 Pubblico ufficiale **[REDACTED]**. Repertorio 3760/68 del 12/02/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2017 - Registro Particolare 21483  
Registro Generale 115350 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 10498/6817 del 27/09/2017 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO  
DI ADDEBITO ESECUTIVO.

### **DESCRIZIONE**

#### *Appartamento al piano terzo sottotetto*

L'unità immobiliare ad uso abitativo è costituita da un appartamento ricavato nel piano terzo sottotetto, recuperato a fini abitativi ai sensi della Legge Regionale 15/96, di un fabbricato edificato negli anni 1991/1994. L'edificio in cui la stessa è inserita è composto da due corpi di fabbrica separati da un cortile interno entrambi edificati a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto ed è composto da spazi commerciali e terziari a piano terra e da alloggi ad uso residenziale ai piani primo, secondo e sottotetto. Nella zona a sud, retrostante i due edifici, è presente un giardino nel cui sottosuolo è stato realizzato un parcheggio a più piani interrati dove sono presenti box e posti auto.

Il complesso esternamente è rivestito con intonaco di cemento colorato in mediocre stato di conservazione, ha copertura a tetto con manto in tegole di cotto e canali e pluviali in rame. All'abitazione si accede attraverso una scala di uso comune e l'edificio è dotato di un impianto ascensore che serve solamente i primi due piani ma non arriva al piano sottotetto. Per questo motivo per accedere all'appartamento è necessario fare una rampa di scale. Per il corpo di fabbrica interrato invece sono presenti una scala e un ascensore dedicato.

L'unità immobiliare oggetto di stima che insiste nel fabbricato è costituita da un ampio bilocale ricavato nel sottotetto del fabbricato composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto con cabina armadio, servizio igienico e locale guardaroba. Nella zona a giorno sono presenti due abbaini ed un balconcino loggiato dove è stata posizionata la pompa di calore esterna per il raffrescamento dell'aria. L'alloggio risulta essere in buono stato di manutenzione e presenta le seguenti caratteristiche: ha pavimentazioni in parquet in tutti i locali, porte interne scorrevoli in legno e vetro, serramenti in alluminio vetro doppio nella porta finestra che affaccia sul balconcino e negli abbaini mentre i lucernari in copertura risultano in legno con vetro doppio. Il servizio igienico risulta completo di tutti gli apparecchi idrosanitari ed è rivestito in ceramica con altezze variabili. Il soffitto risulta inclinato ed è costituito da travi ed arcarecci in legno lamellare a vista con perlatura di tutta la superficie rimanente in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia autonoma a tenuta stagna alimentata a gas utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria. La stessa risulta posizionata in un ripostiglio esterno all'abitazione sul vano scale, ha terminali di erogazione in alluminio in tutti i locali e di arredo in acciaio inox nel servizio igienico. Il termostato ambiente risulta installato nella zona a giorno. Dalle ispezioni effettuate presso il Catasto Unico Regionale Impianti Termici (CURIT) l'ultimo controllo eseguito, alla data di redazione della presente perizia, risulta scaduto.

Nell'appartamento è stato inoltre installato un impianto di raffrescamento in pompa di calore con macchina esterna e split interno posizionato nella

zona a giorno.

Relativamente agli impianti elettrico ed idrotermosanitario, non sono state rinvenute le certificazioni degli stessi, ma considerato che il recupero del sottotetto a fini abitativi è stato iniziato nell'anno 2000 sarà necessario farle eseguire in quanto dovranno detti impianti dovrebbero rispettare i requisiti minimi previsti dalla legge 46/90.

Dalle ispezioni eseguite presso il CENED Regione Lombardia, inoltre, non risulta depositato per l'alloggio in perizia l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

#### box per auto nel piano terzo interrato

Sottostante la zona a verde posta a sud del fabbricato in cui è inserito l'appartamento è presente un corpo di fabbrica interrato a tre piani entro terra costituito da box e posti auto. L'unità oggetto della presente stima è ubicata al terzo piano interrato ed è raggiungibile da una scala e da un ascensore ad uso esclusivo dell'intero fabbricato interrato. La stessa ha pavimentazione in cemento liscio, basculante in alluminio ed è adatta al ricovero di una sola autovettura di normali dimensioni. Nel corpo di fabbrica interrato è presente l'impianto antincendio a pioggia di tipo sprinkler. Si segnala che in alcune autorimesse sono presenti infiltrazioni che provengono dal giardino sovrastante per un problema legato probabilmente alla vetustà delle impermeabilizzazioni ma che lo stesso non riguarda il box oggetto della presente perizia che alla data del sopralluogo è risultato asciutto e privo di infiltrazioni.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Dalle ispezioni eseguite presso l'archivio del comune di Cesano Maderno



Cesano Maderno n. 57/2000 in data 06/04/2000 P.E. n. 465/99 e successiva variante protocollata in data 02/06/2000. Per il recupero abitativo non sono stati trovati la richiesta ed il rilascio del certificato di abitabilità.

Dall'analisi della documentazione depositata in atti rispetto allo stato dei luoghi, verificato con sopralluogo in data 25/09/2024, si è potuto rilevare che nella sua consistenza complessiva lo stato di fatto differisce lievemente dal progetto depositato sebbene nei limiti delle tolleranze previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 così come aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e al D.Lgs. 190/2024. Per quanto riguarda invece la distribuzione interna e le aperture finestrate si deve segnalare la realizzazione difforme di una cabina armadio all'interno della camera da letto e la mancata realizzazione di uno dei due lucernari nella stessa stanza con conseguente mancato rispetto dei requisiti di aerea illuminazione naturale diretta minima prevista dal regolamento di igiene vigente.

Inoltre, nel locale guardaroba, in luogo di una finestra in vetrocemento indicata nella pratica edilizia di variante, è stata realizzata una porta finestra che dà accesso ad un balconcino che erano previsti invece nel progetto originario sostituito. Considerato però che su questo prospetto il fabbricato è stato edificato sul confine di un lotto di altra proprietà, questa apertura non poteva essere realizzata in quanto costituisce una veduta diretta e non rispetta le distanze minime per le vedute dirette come previste dall'art. 905 del Codice Civile. Lo stesso dicasi per il balconcino che permette di affacciarsi e di vedere nel fondo del vicino. Questo probabilmente è il motivo per cui, in corso d'opera, era stata presentata una variante che trasformava l'iniziale porta finestra in chiusura in vetrocemento, che non dava più

possibilità né di vedere nel fondo del vicino né di accedere al balconcino, come quella di fatto presente nella camera da letto sulla parete che si affaccia sullo stesso confine. Considerato quanto sopra, ritengo che non sia possibile sanare amministrativamente le irregolarità relative alla formazione della finestra e del balconcino così come non sia possibile regolarizzare la mancata realizzazione del lucernario nella camera da letto e pertanto si dovrà procedere a ripristinare lo stato dei luoghi riproponendo il lucernario non eseguito e trasformando la porta finestra che dà accesso al balconcino nel locale guardaroba in una finestra da cui non si possa vedere esternamente e che abbia quindi i requisiti di una luce e non di una veduta. Relativamente invece alla realizzazione della cabina armadio, la stessa potrà essere regolarizzata tramite la presentazione di una CILA in sanatoria trasformando la camera matrimoniale in una camera singola. In alternativa si dovrà procedere alla sua rimozione. Considerato che la stessa è stata realizzata con struttura in cartongesso e inserto in vetrocemento e risulta appoggiata sulla pavimentazione esistente questa seconda soluzione è da considerarsi la più agevole e la più consigliata in quanto risulta meno dispendiosa e garantisce la presenza di una camera matrimoniale.

Il box per auto invece risulta conforme allo stato autorizzato e per lo stesso quindi è possibile dichiararne lo stato legittimo.

#### **CONSISTENZA E SUA DETERMINAZIONE**

La "Superficie Commerciale" dell'unità immobiliare ad uso abitativo è stata determinata sommando la superficie lorda di pavimento dell'abitazione calcolata a partire dall'altezza minima di imposta di ml 1,5, dato atto che ai

sensi dell'art. 1 comma 6 della L.R. 15/96 il recupero è stato autorizzato solo al di sopra di questa altezza minima, al 50% della superficie del balcone con esclusione di quello realizzato in difformità dalla concessione edilizia. Il box per auto invece verrà valutato a corpo sulla base dell'effettivo utilizzo dello stesso atto al ricovero di una autovettura di normali dimensioni.

La superficie commerciale dell'appartamento oggetto di stima con annesso il balconcino loggiato, calcolata come sopra descritto, è risultata essere la seguente:

Sup. lorda abitazione  $h > 1,50$  Mq 97,84 + Sup. balcone Mq (5,04 x 0,50) = Mq 100,36.

Il box per auto nel piano seminterrato risulta avere una superficie netta pari a Mq 11,42 ma, come anzi detto, verrà valutato per il suo effettivo utilizzo atto al ricovero di una autovettura di normali dimensioni.

#### **GIUDIZIO DI STIMA**

##### **Valore dell'abitazione:**

Per la determinazione del valore unitario di mercato da applicare all'intera unità immobiliare si è fatto riferimento:

- alla banca dati delle quotazioni immobiliari edita dall'Agenzia delle Entrate OMI;
- ai valori medi applicati in zona da agenzie immobiliari presenti sul territorio del comune di Cesano Maderno.

Pertanto, sulla base delle caratteristiche della costruzione e del suo stato di conservazione, delle finiture specifiche dell'unità immobiliare oggetto di stima, della posizione del fabbricato rispetto al centro della città ed ai servizi, dei prezzi praticati in zona per unità simili e coetanee con la

medesima destinazione d'uso e avuto riguardo, infine, ad ogni considerazione di perizia e di stima il sottoscritto giudica il valore commerciale dell'unità immobiliare come sopra descritta pari ad €/Mq 1.600,00. Questo valore verrà applicato alla superficie commerciale calcolata come sopra specificato per cui:

$$\text{€/Mq } 1.600,00 \times \text{mq } 100,36 = \text{€ } 160.576,00===$$

(diconsi centosessantamilacinquecentosettantasei euro/00).

A tale valore andranno detratti i costi necessari ad eseguire il ripristino dello stato assentito per le opere non sanabili stimabili nel seguente modo:

1. Rimozione serramento nel locale guardaroba, realizzazione di muratura in blocchi di laterizio isolato, rasatura esterna completa di colorazione con intonaco di cemento colorato simile all'esistente, rasatura interna con intonaco premiscelato e realizzazione di muratura in vetrocemento per un importo a corpo pari ad € 900,00 oltre IVA 22% per un totale di € 1.098,00,00;
2. Fornitura e posa in opera di lucernario in legno che comprende la demolizione parziale del manto di copertura, il consolidamento della porzione di struttura tramite la realizzazione di bilancino in legno, la fornitura e la posa di lucernario completo di oscurante e di lattoneria per un importo a corpo pari ad € 4.500,00 oltre IVA 22% per un totale di € 5.490,00;

Relativamente alla cabina armadio realizzata in cartongesso con inserto in vetrocemento invece, qualora non si volesse procedere alla sua demolizione per il ripristino della situazione esistente stimabile a corpo in € 800,00 oltre ad IVA per un totale pari ad € 976,00, si dovrà procedere alla

sanatoria edilizia sulla base dei seguenti costi presunti:

- oneri professionali CILA in sanatoria € 1.281,00 compresi IVA e cassa professionale;
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria 1.065,00
- Oneri professionali denuncia catastale € 384,30 compresi IVA e cassa professionale;
- Bolli e diritti speciali catastali € 70,00;

Per poter effettuare la compravendita, inoltre, l'alloggio dovrà essere dotato dell'Attestato di Prestazione energetica ad un costo stimato pari ad € 266,20 comprese le spese per l'invio telematico.

Ne deriva che il valore finale dell'unità immobiliare, nell'ipotesi più economica del ripristino dello stato dei luoghi anche per quel che riguarda la cabina armadio, ammonta alla seguente somma:

€ (160.576,00 – 1.098,00 – 5.490,00 – 976,00 – 266,20) = € 152.745,80

**Valore del box**

Il valore del box, valutato a corpo, in funzione del suo utilizzo effettivo ed in considerazione del fatto che è idoneo al ricovero di una autovettura di normali dimensioni, tenuto conto anche del problema delle infiltrazioni che, anche se non riguardano direttamente l'autorimessa in questione potrebbero comportare la realizzazione di importanti opere di sistemazione con spese a carico di tutti i comproprietari, viene stimato in € 10.000,00. (diconsi diecimila euro/00).

Il valore complessivo degli immobili oggetto della presente stima spettante al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ammonta pertanto al risultato della seguente somma:

€ 152.745,80 + € 10.000,0 = € 162.745,80

(diconsi centosessantaduemilasettecentoquarantacinque euro/80)

Paderno Dugnano 03/04/2025

IL TECNICO

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Visure catastali;
- Estratto di mappa evidenziato
- Elaborato planimetrico evidenziato;
- Planimetrie catastali.

