

Studio tecnico
MELLONI geom. FEDERICO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

EREDITA' GIACENTE R.G. N. 14276/2017 V.G.
Sezione IV Civile - Ufficio di Volontaria Giurisdizione

Giudice delegato: ***Dott.ssa Valentina Boroni***
Curatore: ***Dottor Andrea Amuleti***

Eredità giacente: ASPERTI MARIO

Rapporto di valutazione

**Piena ed intera proprietà di abitazione civile unifamiliare con autorimessa e
area cortiliva di pertinenza posta in Comune di Mesero (MI) via Matelda n. 17**

Esperto designato: **Melloni geom. Federico**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI E OPERARIONI PERITALI	3
3-DATI CATASTALI	3
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	3
3.2-SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010.....	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
5-LOTTO DI VENDITA.....	8
5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	8
5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	10
5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 378/2001.....	11
5.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E RIPRISTINI.....	11
5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	12
5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	13
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>13</i>
<i>VALORE E DECURTAZIONI LOTTO 1.....</i>	<i>13</i>
<i>DEPREZZAMENTI.....</i>	<i>14</i>
<i>VALORE D'ASTA</i>	<i>14</i>
5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	14
6-ALTRE OSSERVAZIONI.....	14
6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	14
6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI	14
7-ALLEGATI	15
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	15
2. MAPPA CATASTALE.....	15
3. VISURE CATASTALI	15
4. PLANIMETRIE CATASTALI.....	15
5. ELABORATO PLANIMETRICO.....	15
6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE	15
7. ATTI DI PROVENIENZA	15
8. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI	15
9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	15
10. VALORI OMI	15

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

EREDITA' GIACENTE R.G. N. 14276/2017 V.G.

Titolare: ASPERTI MARIO

Oggetto: Piena ed intera proprietà di abitazione civile unifamiliare con autorimessa e area cortiliva di pertinenza posta in Comune di Mesero (MI) via Matelda n. 17

2-COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI

L'esperto ha provveduto ad effettuare sopralluogo oltre ad ogni verifica utile presso i pubblici uffici.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Abitazione economica	Comune di Mesero Via Matelda n. 17	6		Mapp. 259 Sub. 2	Vani 7.5	A/3 classe 3	426,08 euro
Autorimessa	Comune di Mesero Via Matelda n. 17	6		Mapp. 259 Sub. 3	Mq. 26	C/6 classe 1	40,28 euro

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

INTESTATI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SPERI Carlo Maria nato a MAGENTA (MI) il 03/02/1930 SPRCM80P03E801

topografia 272

SPERI Donato nato a MAGENTA (MI) il 20/02/1935 SPRDN38P01E801

topografia 272

SPERI Egidio nato a MAGENTA (MI) il 28/10/1937 SPRNE99R88E801

topografia 272

FRATONI Maria Enrica nata a MESERO (MI) il 30/12/52 PRMNE52A53E153

topografia 272

SPERI Alessandro nato a CORRIENUEVA (BG) il 03/04/1935 SPRSN35P03D063

topografia 272

SPERI Angelo Luciano nato a CORRIENUEVA (BG) il 29/07/1936 SPRNL36P05D063

topografia 272

SPERI Antonio nato a CORRIENUEVA (BG) il 03/01/1941 SPRNN41P03D063

topografia 272

SPERI Mario nato a CORRIENUEVA (BG) il 03/09/1932 SPRMA32P04D063

topografia 272

SPERI Massimo nato a CORRIENUEVA (BG) il 06/11/1945 SPRNPN45P04D063

topografia 272

SPERI Michele nato a CORRIENUEVA (BG) il 08/11/1947 SPRNM48P04D063

topografia 272

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	Comune di Mesero Via Matelda n. 17	6	/	Mapp. 327	00.00.44 Deduz. IE23A	SEMINATIVO IRR. classe 1	R.D. 0,40 euro R.A. 0,36 euro
TERRENO	Comune di Mesero Via Matelda n. 17	6	/	Mapp. 328	00.00.63 Deduz. IE23A	SEMINATIVO IRR. classe 1	R.D. 0,58 euro R.A. 0,52 euro

3.2-SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- Gli immobili non risultano regolarmente censiti in quanto da sopralluogo risultano modifiche alla distribuzione interna ed alla consistenza. Risulta quindi necessaria una nuova pratica di accatastamento aggiornando gli immobili alla situazione attuale con una spesa quantificabile in €. 2.000,00 circa.
- **Confini catastali:** Gli immobili complessivamente confinano: a nord con il mappale 51 e 179; a sud con la pubblica via Matelda; a ovest con i mappali 179, 229, 486, 487, 231; a est con il mappale 260 e 329.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di fabbricato abitativo unifamiliare con autorimessa e area cortiliva pertinenziale; Sono ubicati in Comune di Mesero via Matelda n. 17 in zona residenziale edificata a fine anni '80 e posta a circa 800 metri dal centro del paese.

Il fabbricato, a pianta rettangolare, è composto da un piano fuori terra, un piano seminterrato dove trova posto un alloggio unifamiliare con accessori.

La struttura portante è costituita da C.A. al piano seminterrato e da muratura intonacata al civile e tinteggiata nella porzione fuori terra. I solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura ha struttura portante anch'essa in laterizio armato con sporti in cemento armato e manto in tegole.

L'alloggio è composto al piano terreno da porticato d'ingresso, ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, disimpegno notte, due camere da letto, bagno; al piano seminterrato da servizio igienico, centrale termica, taverna, cantina e autorimessa.

L'alloggio presenta le seguenti finiture: pavimenti in ceramica, pareti in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte rivestite in ceramica nella cucina e nei servizi igienici.

I servizi igienici sono dotati entrambi di WC, bidet, lavabo; nel bagno al piano terreno è presente la vasca mentre al piano seminterrato è presente piatto doccia con box; gli apparecchi igienico sanitari sono di colore bianco con rubinetteria in ottone cromato con miscelatore.

Le porte sono in legno laminato e vetro complete di falsi stipiti, coprifili, maniglie e serrature, mentre i serramenti finestre sono costituiti da telai in alluminio con doppio vetro e protetti esternamente da avvolgibili in PVC.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico per illuminazione sottotraccia, gas di rete; acqua potabile proveniente dal civico acquedotto, riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas con produzione d'acqua calda di consumo, fancoil, citofono, telefono e TV.; Anche la climatizzazione ha impianto centralizzato sugli stessi ventilconvettori del riscaldamento.

L'alloggio, come già detto, è provvisto di ampi spazi accessori al piano seminterrato e da ampia autorimessa accessibile da rampa carrabile in cemento. Le ampie aree cortilive di superficie pari a mq. 1600 circa risultano in parte ghiaiate ed in parte mantenute a verde e completamente recintate.

Sono presenti in corpo staccato due strutture precarie da demolire in quanto non legittimate.

L'area di proprietà ricade nello strumento urbanistico vigente in parte in TESSUTO DELLA DIFFUSIONE Art. 37 NTA ad uso residenziale ed in parte in SISTEMA DELLA RURALITA' DESTINATO ALL'AGRICOLTURA; Per ogni chiarimento si possono consultare gli strumenti urbanistici vigenti.

L'immobile nel suo complesso, terminato nel 1988 circa, risulta con discrete finiture ed in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Si precisa che non risultano presenti i Certificati di Conformità degli impianti né tantomeno il Certificato di qualificazione energetica.

La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta la seguente:

ALLOGGIO CON ACCESSORI

Alloggio piano terra (mq. 99.00 x 100%)	mq.	99.00
Porticato piano terra (mq. 26.00 x 30%)	mq.	7.80
Servizi piano interrato (mq. 96.00 x 50%)	mq.	48.00
Area esclusiva mq. 1670.00 (primi 99.00 x 10%)	mq.	9.90
Area esclusiva mq. 1670.00 (successivi 1571.00 x 2%)	mq.	31.42
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA	mq.	196.00
AUTORIMESSA	mq.	26.00

5-LOTTE DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, impianti, struttura, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **non siano comodamente divisibili**; La vendita avverrà quindi **in unico lotto**.

5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Abitazione economica	Comune di Mesero Via Matelda n. 17	6		Mapp. 259 Sub. 2	Vani 7.5	A/3 classe 3	426,08 euro
Autorimessa	Comune di Mesero Via Matelda n. 17	6		Mapp. 259 Sub. 3	Mq. 26	C/6 classe 1	40,28 euro

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

INTESTATI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Disposizione interna: piano terreno: Porticato d'ingresso, ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, disimpegno notte, due camere da letto, bagno; piano seminterrato: servizio igienico, centrale termica, taverna, cantina e autorimessa.

Superficie commerciale parametrata risulta di complessivi mq 196 circa; Autorimessa mq. 26.00 circa.

L'immobile edificato nel 1988 circa, risulta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Conformità edilizia: necessita di sanatoria e ripristini; Libero ma ammobiliato.

5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 378/2001

Di seguito viene riportato l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti agli immobili oggetto di stima:

- Concessione edilizia n. 03/87 del 16/04/1987 (costruzione fabbricato)
- Concessione edilizia n. 63/87 del 28/10/1987 (voltura)

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente può dichiarare la NON REGOLARITA' EDILIZIA in quanto, in base alle risultanze ottenute dal raffronto degli elaborati grafici con lo stato dei luoghi sono emerse difformità sia prospettiche che alla distribuzione interna (con ampliamento del seminterrato) oltre ad essere stato realizzato parzialmente (solamente una abbinata e non quella a fianco); Inoltre, ben più rilevante, non risulta agli atti l'inizio lavori, la fine lavori e la richiesta di abitabilità; Risultano presenti nell'area cortiliva strutture precarie non autorizzate (box in lamiera e magazzino in blocchi di cemento con copertura in legno).

Non sono presenti le certificazioni degli impianti e tantomeno l'attestato di prestazione energetica.

5.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E RIPRISTINI

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero per gli abusi, così come descritti "strutture precarie non autorizzate", si prevede il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione e/o smontaggio delle strutture.

Per le restanti difformità risulta necessaria una PRATICA EDILIZIA in SANATORIA con accertamento di conformità e conseguente richiesta del CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA verificata con tutti i crismi attuali.

Quanto sopra descritto, oltre a quanto riportato come regolarizzazione catastale al precedente punto 3.2, comprensivo di lavori di ripristino e sanatorie, comporta una spesa complessiva presunta pari ad €. 50.000,00 comprensivi di sanzioni, oneri e spese tecniche oltre ad iva e oneri previdenziali se previsti.

5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano liberi ma ammobiliati.

5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, aggiornate alla data del 28/05/2025 che di seguito si riassumono:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 23/05/2011 al n. 1886 R.P., [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta in data 01/03/2023 al n. 582 R.P., [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali; salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture; dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Milano.

VALORE E DECURTAZIONI LOTTO 1

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Piena ed intera proprietà di villa unifamiliare con autorimessa e area cortiliva pertinenziale:

Alloggio con accessori (€/mq 1.200,00 circa)	€. 233.000,00
---	-----------------------------

Autorimessa (€/mq 650,00 circa)	€. 17.000,00
--	----------------------------

Alla quale dovranno essere dedotti e quindi a carico del futuro acquirente:

Ripristini, sanatoria edilizia e catastale	€. - 50.000,00
---	------------------------------

Valore risultante complessivo a corpo	€. 200.000,00
--	-----------------------------

DEPREZZAMENTI

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti.

VALORE D'ASTA

€. 200.000,00 – 20%

€. 160.000,00

5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti al signor Asperti Mario come segue:

Quanto alla nuda proprietà del fabbricato con accessori: Atto di Compravendita Notaio Sergio Bucchini del 27/12/1988 Repertorio. n. 11620 (in allegato) [REDACTED]

Quanto alla nuda proprietà dei terreni: Atto di Compravendita Notaio Sergio Bucchini del 02/06/1992 Repertorio. n. 22846 (in allegato) [REDACTED]
[REDACTED]

I beni sono poi pervenuti all'attuale ditta proprietaria per SUCCESSIONE EX LEGE [REDACTED]
[REDACTED]

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile non è inserito in complesso condominiale e pertanto non esistono spese ed oneri condominiali.

6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI

Da sopralluogo effettuato all'interno degli immobili oggetto di stima risultano presenti mobili consueti di un alloggio di scarso valore.

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. ELABORATO PLANIMETRICO
6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE
7. ATTI DI PROVENIENZA
8. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI
9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
10. VALORI OMI

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 28/05/2025

L'esperto stimatore



The image shows a professional stamp on the left and a handwritten signature on the right. The stamp is from the 'Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia' and includes the text 'Iscrizione Albo N. 1917', 'Geometra Melloni Federico', and 'C.F. MILL FRC 77L10 H223V'. The signature is written in cursive over a horizontal line.

Melloni geom. Federico