VALENTINA CITARELLA
MARCO SCIALLI
N O T A I

Brembate (Bg) 24041 - Via Vittorio Veneto, 17 - Tel. 035 419 42 27 E-mail: vcitarella@notariato.it
Alzano Lombardo (Bg) 24022 - Via Roma, 20 - Tel. 035 453 66 97 E-mail: mscialli@notariato.it
www.notaicitarellascialli.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI IN COMUNE DI LISSONE (MI) VIA CARLO PORTA CIV 1.

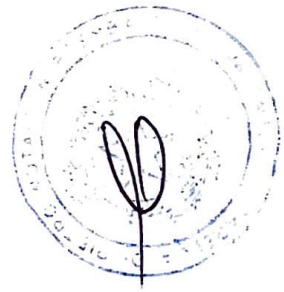


Il sottoscritto Geom. Massimiliano Russo con studio professionale in Osio Sotto via Camozzi n. 1, C.F. RSSMSM80R20G160N, nato a Osio Sotto (BG) il 20 Ottobre 1980 iscritto al collegio dei Geometri e dei Geometri laureati di Bergamo al n. 4054 su incarico del Sig. Stallone Andrea Codice Fiscale STLNDR78L14F704M nato a Monza (MI) il 14 Luglio 1978 residente a Sregno (MI) Via Fratelli Bandiera 16 in qualità proprietario di redige la presente perizia di stima riguardante l'unità immobiliare ad uso cantina nel Comune di Lissone (MI) via Carlo Porta 1 identificata al NCEU al Foglio 36 mappale 63 Sub 753.

A seguito di sopralluogo esperito in data 21 Maggio 2025 ed al reperimento della documentazione necessaria, il sottoscritto provvede alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

1) Individuazione dei beni, loro provenienza, servitù, patti speciali, ecc.
2) Consistenza e descrizione dell'immobile;
3) Apprezzamenti generali e destinazione urbanistica;
4) Valutazioni
5) Conclusioni generali;



*****

Project & Design

1) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO PROVENIENZA, SERVITU',ecc.

1,1) Individuazione dei beni

Trattasi di fabbricato di tipo residenziale, sito in Comune di Lissone, via Carlo Porta 1, costituito più precisamente da una unità immobiliare ad uso cantina, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con la seguente intestazione:

- Stallone Andrea C. F. STLNDR78L14F704M, proprietà per 1/1.

Tale unità immobiliare risulta censita:

Via Paolo Mantegazza 25/4

Foglio 36 mappale 63 Sub 753 categoria C/2 Rendita catastale € 3,25;

*****

2.0) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2,1) Consistenze:

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni e del balcone di proprietà:

- Cantina: mq 4,00.

2,2) Descrizione:

Trattasi di immobile a destinazione residenziale. Il corpo di fabbrica, la cui costruzione risale agli anni 1960 è realizzato con struttura in muratura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento e chiusure perimetrali in muratura a cassa vuota non isolata.

L'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di perizia è una cantina posto al piano primo sottostrada e presenta tavolati in laterizio intonacati a civile, pavimenti e rivestimenti in battuto di cemento o similari, e porta d'ingresso in legno.

Project & Design

L'unico impianto esistente è quello elettrico risulta incassato a norma.
A completare la proprietà vi è il cortile comune.

*****

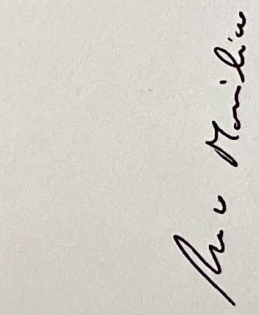
3,0) - APPREZZAMENTI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

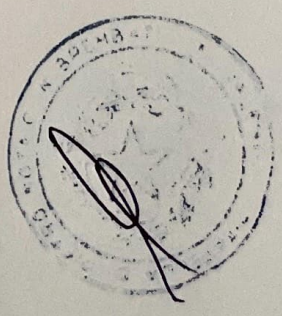
L'immobile risulta in normali condizioni di utilizzo per quanto concerne le cantine, le dotazioni impiantistiche sono in normale stato di conservazione originario della costruzione.
L'immobile non è mai stato oggetto di ristrutturazione e il grado di commerciabilità risulta limitato e appetibile soprattutto ai singoli proprietari dell'immobile e al massimo esteso al vicinato.

*****

4,0) - VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo di confronto.
Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili residenziali posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano da € 100,00 a € 500,00 circa al metro quadrato a seconda delle destinazioni d'uso dei locali per quanto riguarda i locali di deposito ad uso cantina.
Tenuto conto che lo scopo della stima, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione:





- CANTINA mq. 4,00x € 275,00/mq.= **€ 1.100,00**

*****

5,0) - CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 29 Maggio 2025 è di Euro 1.100,00 (millecento/00).

Il perito

Osio Sotto 29 Maggio 2025

Geometra Massimiliano Russo

Valentina Citarella
NOTAIO

Repertorio n. 5294

----------VERBALE DI GIURAMENTO----------

----------REPUBBLICA ITALIANA----------

L'anno duemilaventicinque il giorno quattro del mese di giugno, alle ore dodici e venti minuti

----------(4 giugno 2025)----------

In Brembate, nel mio studio alla via Vittorio Veneto n. 17.----------

Innanzi a me Avv. Valentina Citarella di Pietro, Notaio residente in Brembate, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bergamo,----------

----------E' PRESENTE----------

RUSSO Massimiliano, nato a Osio Sotto (BG) il 20 ottobre 1980, codice fiscale RSS MSM 80R20 G160N, domiciliato in Osio Sotto (BG), alla via Camozzi n. 1, iscritto al collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Bergamo (BG) al n. 4054, della cui identità personale io Notaio sono certa.----------

Il medesimo mi ha presentato la perizia di stima che precede relativa all'unità immobiliare sita in Lissone meglio descritta in consistenza, confini e dati catastali nella perizia allegata, al fine di determinare il valore della stessa, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1, r.d.l. 14 luglio 1937, n. 1666. ----------

Io Notaio, aderendo alla richiesta fattami, previa ammonizione sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità, deferisco giuramento al comparente, chiedendo di ripetere la formula di rito.----------

Il medesimo, aderendo, presta giuramento, dichiarando:----------

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, e di aver redatto la perizia sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità".----------

Il comparente autorizza il trattamento dei dati personali e sensibili, ai sensi della rela-

tiva vigente disciplina in materia di protezione dei dati personali.----------

Spese ed imposte del presente atto, accessorie e conseguenti, sono a carico del richiedente.----------

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno.----------

Del medesimo ho dato lettura al comparente il quale a mia domanda lo dichiara conforme alla sua volontà e lo sottoscrive con me Notaio nei modi di legge.----------

Consta di fogli uno per facciate due

Sono le ore dodici e minuti cinquanta

- Rosa Marialuisa