



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

660/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rizzotto Caterina

CUSTODE:

Dott. Ciro Fiore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Filippo Cantelmo

CF: CNTFPP63R30I422F

con studio in LISSONE (MB) VIA ADDA, 3

telefono: 039484726

email: cantelmof@libero.it

PEC: filippo.cantelmo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 660/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VEDANO AL LAMBRO via Trieste 8, della superficie commerciale di **85,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Rialzato, ha un'altezza interna di 3 mt. (hmedia).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 86 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 8 VEDANO AL LAMBRO, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Sud Cortile, Est cortile - Ovest altra unità immobiliare - Nord sub.503 e mappale 85

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1997.

A.1

cantina, composto da vani comunicanti.

n.1 Cantina/Deposito - coerenze Nord stessa proprietà, Est area indivisa, Sud area indivisa, Ovest area indivisa e proprietà sub.2- Piano Seminterrato , Altezza 2.40 mt.

n.2 Cantina/Deposito - coerenze Nord stessa proprietà, Est area indivisa,Stessa proprietà, Ovest Disimpegno- Piano Seminterrato , Altezza 2.40 mt.

n.3 Disimpegno Piano Seminterrato , Altezza 2.40 mt

n.4 Ripostiglio - coerenze Nord altra proprietà, Est stessa proprietà, Sud Box sub. 503 , Ovest box sub. 503

n.5 Ripostiglio - coerenze Nord altra proprietà, Est stessa proprietà, Sud stessa proprietà , Ovest stessa proprietà Piano Seminterrato , Altezza 2.20 mt.

n.6 Ripostiglio/bagno - coerenze Nord altra proprietà, area indivisa, Sud stessa proprietà , Ovest stessa proprietà Piano Seminterrato , Altezza 2.20 mt.

n.7 Disimpegno/scala Piano Seminterrato

La numerazione dal n.1 al n.7 trova riscontro nella planimetria allegata riportante lo "Stato di Fatto Rilevato".

B

box singolo a VEDANO AL LAMBRO via Trieste 8, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.50 mt (hmedia).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 86 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 37, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 103,19 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 8 VEDANO AL LAMBRO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord altra proprietà, Est stessa proprietà, Sud altra proprietà, Ovest via Privata mapp.85

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,63 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.516,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.516,00
Data della valutazione:	24/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato. Il tutto come meglio riportato nel verbale di sopralluogo eseguito a cura del Custode Giudiziario in data 04/06/2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/12/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3479 di repertorio, trascritta il 21/12/2023 a Milano 2 ai nn. 174022/122387, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di Pignoramento

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non risultano spese condominiali	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Piena proprietà, in forza di atto di divisione (dal 12/10/1991), con atto stipulato il 12/10/1991 a firma di notaio G.Bellucci ai nn. 79759/58363 di repertorio, trascritto il 25/10/1991 a Milano 2 ai nn. 98642/69666.

Il titolo è riferito solamente a immobili in VEDANO AL LAMBRO (MB) - Foglio 6 Particella 86 Subalterni 501 e 503

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **Prot. n. 2263**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una Casa ad uso abitazione, presentata il 30/11/1954, agibilità del 30/12/1954

Nulla Osta Edilizio N. **Prot. n. 1067**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Magazzino, presentata il 29/04/1959, rilasciata il 19/05/1959

Licenza Edilizia N. **655**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di

servizio igienico e sistemazioni interne, presentata il 15/12/1975, rilasciata il 25/02/1976

Autorizzazione Edilizia N. **162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche aperture e alla scala di accesso, presentata il 27/11/1989, rilasciata il 14/12/1989

Autorizzazione Edilizia N. **prot. n.1599** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione scala di collegamento dal piano rialzato al piano seminterrato-Nuovi tavolati interni al piano seminterrato e rialzato, presentata il 17/02/1997

Denuncia Inizio Attività -Variante alla Autorizzazione prot.1599 del 17/02/1997 N. **prot. n. 8764**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova disposizione di tavolati interni-Nuova scala interna-Nuova finestra, presentata il 08/08/1997.

Chiusura lavori prot. n. 10077 del 19/09/1997 L' Autorizzazione Edilizia prot.1599 del 17/02/1997 si ritiene ultimo titolo idoneo, in quanto controfirmato da tutti i Dichiaranti.

Denuncia Inizio Attività N. **prot. n. 10797**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne , presentata il 07/10/1997.

Il titolo è riferito solamente a alle abitazioni individuate ai sub.501 e sub. 502.

La pratica Edilizia interviene sulla diversa distribuzione degli spazi interni interessando la proprietà dell'esecutato sub.501 e la proprietà al sub.502 (altra proprietà). La pratica con prot. 10797, oltre ad intervenire sull'abitazione al sub.502, accorpa di fatto un locale dell'immobile oggetto di esecuzione. La sopracitata Pratica edilizia "DIA"dalla documentazione messa nella disponibilità del CTU da parte dell'ente comunale (ufficio tecnico) non risulta firmata dall'avente titolo (proprietà al su.501). Il CTU, segnala quanto sopra evidenziato e come già comunicato al tribunale con informativa al giudice.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del 09/03/2022, l'immobile ricade in zona Residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 66. Zona B/R - Residenziale Le zone B/R sono destinate alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili,. Sono ammessi tutti gli interventi. Sono ammessi piani attuativi (P.A.), permessi di costruire convenzionati (P.C.C.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.) secondo i limiti dimensionali di cui all'art. 13. Indici edificatori: B/R1 If: 1,00 mq/mq IC: 40% R.P. 30% H: 13,5 m Piani fuori terra 4 piani Distanze dai confini: 5,00 m e 0,5 H Distanza dai fabbricati: 10,00 m e H Distanze dal ciglio stradale: 5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m Sensibilità Paesistica alta Classe 4. Il titolo è riferito solamente al sub.501 e sub.503

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne, modifica autorimessa, creazione accessori piano seminterrato (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino finalizzati alla ricostituzione dei confini delle unità immobiliari in esecuzione.Si procederà ad una stima dei lavori di ripristino quantificati a corpo e secondo l'attuale andamento dei costi dei materiali e mano d'opera.Verificare alla vendita eventuali aumenti dei materiali e della mano d'opera e di conseguenza aggiornare la stima.

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

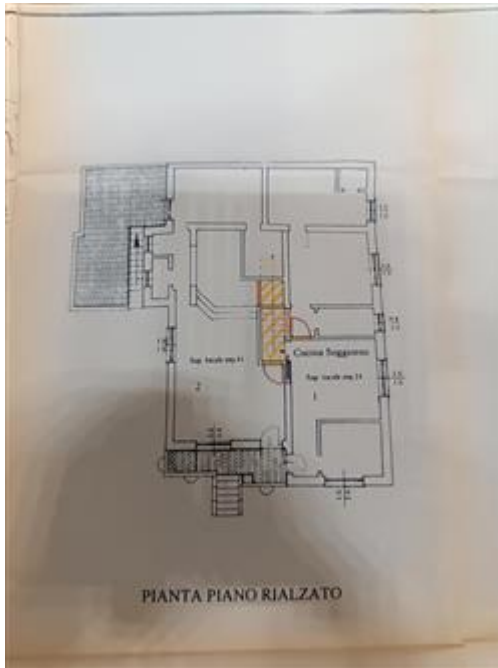
Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA (SANZIONE -ONERI-PROGETTAZIONE-DIREZIONE LAVORI-SICUREZZA): €6.500,00
- 1. Chiusura porte che collegano i beni in esecuzione con abitazione/accessori del sub.502, sia al piano rialzato che al piano seminterrato: €2.500,00
- 2. Ripristino Superficie Utile della zona disimpegno al piano rialzato, attualmente in parte utilizzata dalla scala interna: €2.000,00
- 3. Ripristino parete a chiusura vano scala ad identificazione del sub.501: €1.500,00
- 4. Ripristino della camera con costruzione tavolato finito, riportandola in uso della legittima proprietà il sub. 501.: €3.500,00
- 5. Ripristino gradini e porta per accesso diretto alla camera come in origine: €1.500,00
- 6. Ripristino delle funzioni autorizzate a ripostiglio dei locali al piano seminterrato individuati con sub. 501 e sub.503 come DIA presentata in data 08/08/1997 con prot. n.8764: €1.000,00
- 6. verifica e ripristino impianto idro/termo/sanitaria ed impianto elettrico da parte di impiantista/tecnico abilitato: €2.000,00

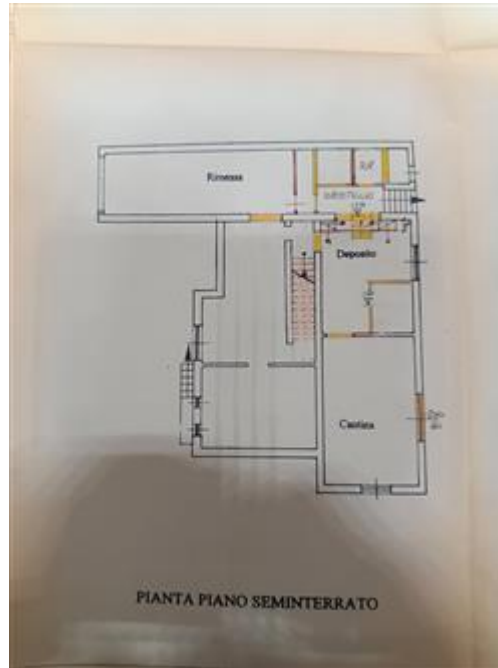
Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 501 E SUB.503.

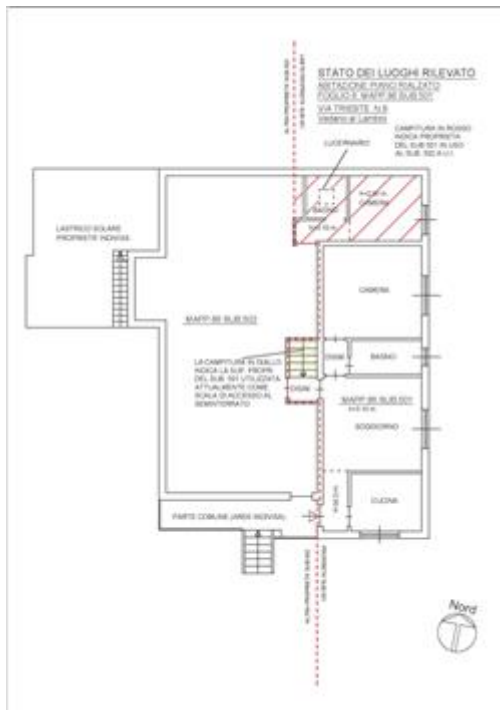
Regolarizzazione difformità Per la regolarizzazione dei beni in esecuzione si dovrà presentare una Pratica Edilizia "SCIA in sanatoria", successivamente collaudo, chiusura lavori e aggiornamento catastale. Si dovrà ripristinare l'unità immobiliare sub. 501 nei confini e metrature originarie. Si dovrà riportare la camera e bagno, attualmente in uso al sub.502, nella disponibilità del sub.501 ripristinando l'accesso originario. La SCIA in sanatoria dovrà essere presentata tenendo conto delle pratiche edilizie autorizzate e delle difformità subentrate successivamente. Prima di presentare la SCIA in sanatoria vista la complessità è necessario un contraddittorio con i tecnici comunali. Si dovrà valutare l'effettiva situazione urbanistica/edilizia in relazione anche all'ultimo titolo edilizio presentato dai confinanti, il quale non risulta controfirmato dall'esecutato, pertanto valutarne l'idoneità. Inoltre nel contraddittorio con il tecnico comunale verificare se la SCIA sia oggetto di revisione degli oneri per un aumento di S.N.R. (superficie non residenziale) scaturita dalla diminuzione della superficie del Garage a favore della costituzione di nuovi accessori. Il CTU nella valutazione ha già compreso un incremento degli oneri sulla maggiore SNR scaturita dalla redazione della tabella Ministeriale. SCIA in Sanatoria: dovrà essere verificato con Ufficio Tecnico se dovranno essere apposte anche le firme dei confinanti, in qualità di soggetti coinvolti.



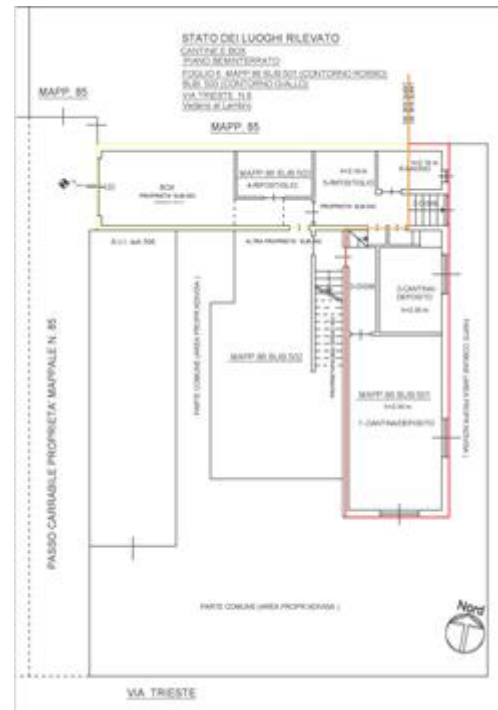
Stato Autorizzato P. Rialzato Abitazione Prot. n.8764 del 08/08/1997



Stato Autorizzato P. Seminterrato Box e Accessori Prot. n.8764 del 08/08/1997



Stato di Fatto P. Rialzato Abitazione



Stato di Fatto P. Seminterrato Box e Accessori

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aeguamento Catastale in conformità all DIA presentata in data 08/08/1997 con prot. n.8764 (normativa di riferimento: Catastale)

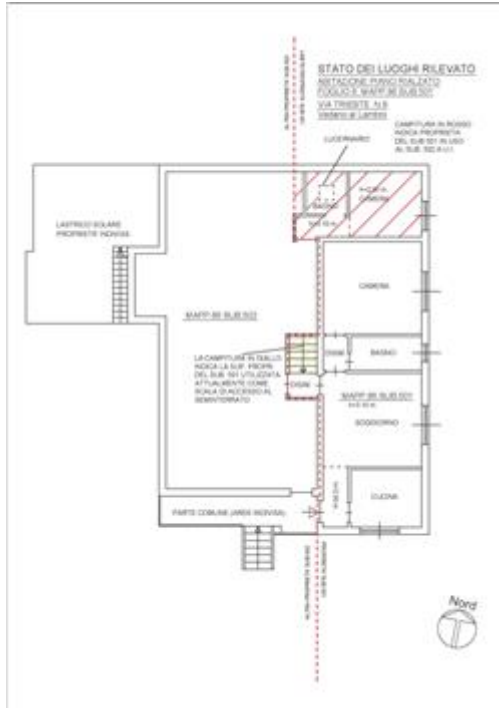
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La presentazione di DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

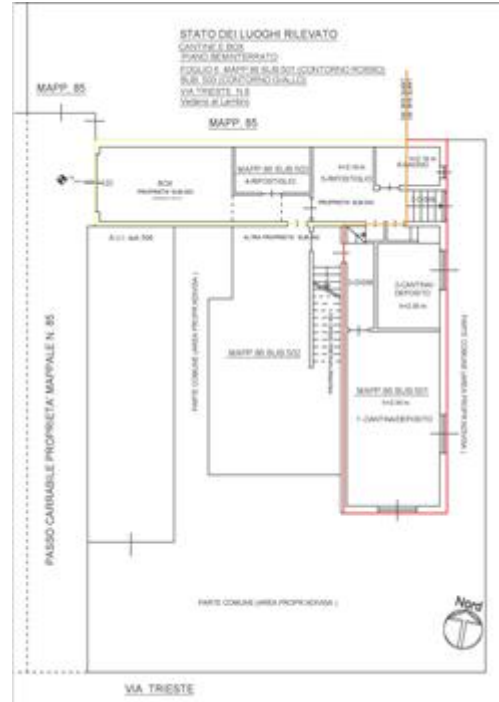
- Docfa : €.450,00
- Diritti catastali: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Beni esegutati sub.501 e sub.503



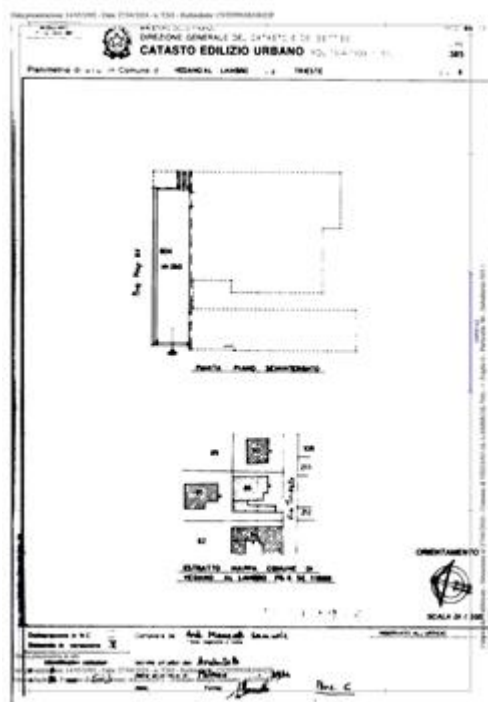
Stato di Fatto P.Rialzato Abitazione



Stato di Fatto P.Seminterrato Box e Accessori



Stato Autorizzato Abitazione e Accessori



Stato Autorizzato Box

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VEDANO AL LAMBRO VIA TRIESTE 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VEDANO AL LAMBRO via Trieste 8, della superficie commerciale di **85,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Rialzato, ha un'altezza interna di 3 mt. (hmedia).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 86 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 8 VEDANO AL LAMBRO, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Sud Cortile, Est cortile - Ovest altra unità immobiliare - Nord sub.503 e mappale 85

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1997.



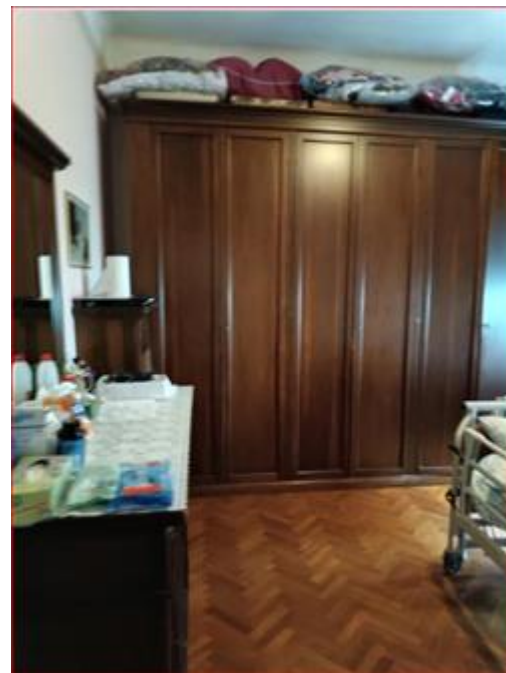
Cucina



Soggiorno



Bagno



Camera da Letto



Disimpegno



Camera attualmente in uso al sub.502

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Ospedale San Gerardo, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza- villa Reale- Autodromo - villa Litta.



Contesto Urbano



Mappa



Vista Aerea



Ingresso dalla via Trieste



Passo carraio proprietà mappale 85 (altra proprietà)



Ingresso Abitazione Sub.501

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3,5 km

nella media 

autobus distante 500 m.

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Trattasi di una villa bifamigliare nel quale ci sono n. 4 unità immobiliari n.2 abitazioni e n.2 boxes, oltre ai locali accessori di pertinenza delle rispettive abitazioni.

Il comune nel quale è ubicato il compendio immobiliare è Vedano al Lambro (MB), l'immobile ha accesso pedonale dalla via Trieste, n. 8.

Il compendio immobiliare è stato interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia per la costruzione del compendio originario del 30/09/1954 alla quale seguiva abitabilità del 30/12/1954
- Licenza Edilizia del 03/06/1959, del 13/04/1964 e del 13/04/1964 (richiesta ampliamento per la costruzione di deposito al piano seminterrato)
- Licenza Edilizia del 25/02/1976 pratica n.655 (creazione servizio igienico e altre opere)
- Autorizzazione Edilizia del 27/11/1989 prot.n. 9037 pratica Edilizia n.162/89 (realizzazione opere in facciata)
- Autorizzazione Edilizia (art.26 legge 25 febbraio 1985) del 17/02/1997 prot.n. 1599 e successiva Variante DIA presentata in data 08/08/1997 con prot. n.8764. Chiusura dei lavori in data 19/09/1997 con prot. n. 10077.

Le Pratiche edilizie hanno riguardato le seguenti opere:

1. Creazione nuova scala interna di collegamento al piano seminterrato
2. Nuovi Tavolati interni al piano seminterrato e rialzato
3. Apertura nuova finestra al piano seminterrato

- DIA (Denuncia di Inizio Attività) presentata in data 07/10/1997 con prot. n.10797.

Approfondimento:

La DIA del 07 ottobre 1997 prot. n.10797, risulta in atti di fabbrica firmata dai dichiaranti proprietari del sub.502, che individua l'abitazione confinante con l'unità immobiliare in esecuzione.

La richiesta autorizzativa ha interessato anche l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, quest'ultimo non risulta nella qualità di dichiarante e non è apposta la sua firma sulla documentazione (modulistica e disegni) messa nella disponibilità del CTU dall'ufficio tecnico del comune di Vedano al Lambro.

Oggetto della pratica Edilizia è stata la diversa distribuzione degli spazi interni interessando appunto anche la proprietà del sub.501 in esecuzione.

Dalla tavola grafica allegata alla pratica Edilizia si evince che parte dell'abitazione

sub.501 (in esecuzione), con interventi mirati, quali demolizioni e costruzioni si sono realizzati dei locali con funzione camera e bagno e in quest'ultimo un lucernario, questi sono stati resi funzionali e nella disponibilità della proprietà individuata al sub.502 (altra proprietà).

Le abitazioni ai sub. 501 e sub.502 al piano rialzato sono comunicanti mediante porta, da cui si accede a scala che collega al piano seminterrato di proprietà del sub.502.

Non risulta la fine lavori.

Non risulta l'aggiornamento catastale

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile si sviluppa in n. 2 piani, di cui n. 1 fuori terra e un piano seminterrato ad uso cantine/deposito/ripostigli.

L'abitazione è al piano Rialzato/terra.

L'abitazione e il box sono individuati al catasto urbano del comune di Vedano al Lambro mediante i seguenti dati:

- 1/1 Piena Proprietà su Abitazione in villini sito nel Comune di VEDANO AL LAMBRO (MB) Via Trieste 8, Foglio 6 Particella 86 Sub. 501, piano S1-T.
- 1/1 Piena Proprietà su Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel Comune di VEDANO AL LAMBRO (MB) Via Trieste 8, Foglio 6 Particella 86 Sub. 503, consistenza 37 metri quadri: piano S1

Stato Autorizzato

Premessa:

Si considera come stato autorizzato quanto scaturito dalla Autorizzazione Edilizia (art.26 legge 25 febbraio 1985) del 17/02/1997 prot.n. 1599 e successiva Variante DIA presentata in data 08/08/1997 con prot. n.8764.

Chiusura dei lavori in data 19/09/1997 prot. n. 10077.

La Pratica Edilizia DIA (Denuncia di Inizio Attività) presentata in data 07/10/1997 con prot. n.10797 non è stata controfirmata dall'esecutato in qualità di dichiarante e proprietario, inoltre non ci sono atti di trasferimento che giustifichino la fusione di un locale di proprietà dell'esecutato o l'uso a favore dell'immobile confinante individuato al sub.502.

L'abitazione è situata al piano Rialzato con annesso cortile ad uso esclusivo di proprietà indivisa fra le due proprietà ai sub. 501/503 e 502/504, cantine e ripostigli di pertinenza al piano seminterrato, come indicato negli atti di provenienza allegati.

Abitazione Piano Rialzato e Accessori al Piano Seminterrato:

si accede all'abitazione dal cortile mediante scala esterna e ballatoio proprietà indivisa, dalla porta di ingresso blindata al disimpegno/ingresso.

Dal disimpegno/ingresso si accede alla cucina abitabile ed a un ampio soggiorno, i locali sono dotati di finestre adeguate.

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno con funzione anche di antibagno, dallo stesso alla camera da letto e bagno, i locali sono dotati di finestre adeguate.

Dalla camera da letto mediante pochi gradini si accede ad un ulteriore camera posta a quota maggiore dotata di un piccolo ripostiglio, il locale ha una finestra adeguata.

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno che mette di fatto, mediante una porta, in collegamento l'abitazione all'abitazione confinante (sub.502).

Inoltre dal disimpegno mediante scala interna, già autorizzata nella precedente pratica edilizia (DIA prot. n. 1599 controfirmata da tutti i proprietari coinvolti), si accede al seminterrato del sub. 502 comunicante mediante porte con i beni di pertinenza dell'immobile in esecuzione (Sub 501).

Il piano seminterrato in esecuzione risulta accessibile sia dalla scala interna sopraccitata, e sia che da scala con accesso dal cortile.

Il seminterrato ha n.3 Ripostigli e n. 2 cantine/depositi.

L'autorizzazione (DIA presentata in data 08/08/1997 con prot. n.8764), ha ridotto la superficie dell'autorimessa a favore della creazione dei ripostigli.

L'autorimessa ha accesso carraio dalla strada privata di proprietà del mapp.85 (altra proprietà), in atti non c'è riscontro di nessuna servitù di passo a favore dell'esecutato, come non risulta autorizzazione comunale di passo carraio.

Il catasto urbano non risulta aggiornato.

Stato Rilevato

Abitazione Piano Rialzato e Accessori al Piano Seminterrato

si accede mediante scala esterna al ballatoio comune indiviso, dalla porta di ingresso blindata al disimpegno/ingresso.

Dal disimpegno/ingresso si accede alla cucina abitabile ed un ampio soggiorno, i locali sono dotati di finestre adeguate.

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno con funzione anche di antibagno, dallo stesso alla camera da letto e bagno, i locali sono dotati di finestre adeguate.

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno che mette di fatto, mediante una porta, in collegamento l'abitazione confinante (sub.502).

Inoltre dal disimpegno mediante scala interna, già autorizzata nella precedente pratica edilizia (DIA prot. n. 1599 controfirmata da tutti i proprietari coinvolti) si accede al seminterrato del sub. 502, oltre che agli accessori di pertinenza dell'immobile in esecuzione (Sub 501).

Il piano seminterrato in esecuzione risulta accessibile sia dalla scala interna, attraverso cantina di altra proprietà, che dal cortile esterno.

Il seminterrato ha le seguenti pertinenze un bagno, un locale ad uso cucina, n.2 cantine/deposito e relativi disimpegni (allegata planimetria dello stato rilevato).

L'autorimessa ha accesso carraio dalla strada privata di proprietà del mapp.85, in atti non c'è riscontro di nessuna servitù di passo a favore dell'esecutato, come non risulta autorizzazione comunale di passo carraio.

Regolarizzazione difformità

Per la regolarizzazione dei beni in esecuzione si dovrà presentare una Pratica Edilizia "SCIA in sanatoria", successivamente collaudo, chiusura lavori e aggiornamento catastale.

Si dovrà ripristinare l'unità immobiliare sub. 501 nei confini e metrature originarie riportando l'attuale camera e bagno, attualmente in uso al sub.502 nella disponibilità del sub.501 ripristinando l'accesso originario.

La SCIA in sanatoria dovrà essere presentata tenendo conto delle pratiche edilizie autorizzate e delle difformità subentrate successivamente.

Prima di presentare la SCIA in sanatoria vista la complessità è necessario un contraddittorio con i tecnici comunali, per valutare l'effettiva situazione urbanistica/edilizia, in relazione anche all'ultimo titolo edilizio presentato dai confinanti, il quale non risulta controfirmato dall'esecutato.

Inoltre nel contraddittorio verificare se la SCIA sia oggetto di revisione degli oneri per un aumento di S.N.R. (superficie non residenziale) scaturita dalla diminuzione della superficie del Garage a favore della costituzione di n. 3 accessori.

La regolarizzazione dovrà prevedere e quantificare i seguenti interventi:

1. Chiusura porte che collegano i beni in esecuzione con abitazione/accessori del sub.502, sia al piano rialzato che al piano seminterrato
2. Ripristino Superficie Utile della zona disimpegno al piano rialzato, attualmente in parte utilizzata dalla scala interna
3. Ripristino parete a chiusura vano scala ad identificazione del sub.501
4. Ripristino della camera con costruzione tavolato finito, riportandola in uso della legittima proprietà il sub. 501.
5. Ripristino gradini per accesso diretto alla camera come in origine
6. Ripristino delle funzioni autorizzate a ripostiglio dei locali al piano seminterrato individuati con sub. 501 e sub.503 come DIA presentata in data 08/08/1997 con prot. n.8764

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

Serramenti esterni in Alluminio con inseriti doppi vetri, le chiusure oscuranti in tapparelle in PVC, di colore marrone.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso è del tipo blindata datata.

STRUTTURE

Le murature esterne sono in laterizio con intercapedine e coibente.

La facciata esterna intonacata di colore beige, con fascia alla base colore marrone

Solai interpiano sono del tipo latero cemento.

La copertura del tipo a falde con tegole.

PARETI E PLAFONI ABITAZIONE

Le pareti e i plafoni sono intonacate a civile con rasatura a gesso in mediocre stato di manutenzione.

IMPIANTO TERMICO E ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Impianto autonomo con Caldaia Tradizionale a gas-metano posizionata sulla parete della facciata esternamente, accessibile per manutenzione dal cortile.

La Caldaia è destinata al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria.

Lo smaltimento dei fumi è assicurato da canna fumaria in facciata sfociante oltre la copertura del tetto.

Il combustibile utilizzato è il gas-Metano.

Cronotermostato ambiente e terminali radiatori a parete in ghisa.

Non sono stati messi nella disponibilità del CTU le Dichiarazioni di conformità.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia con quadro generale all'ingresso con le seguenti linee:

1. Interruttore generale
2. Linea Luce
3. Linea Forza Motrice

L'abitazione in fase di sopralluogo risulta con corrente elettrica.

Non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del CTU.

ALTRE DOTAZIONI

L'immobile è dotato impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato dei luoghi si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

La dotazione impiantistica idro/termo/sanitaria ed impianto elettrico necessita di verifica da parte di impiantista/tecnico abilitato, che dovrà eventualmente ripristinare le linee in virtù della fusione della camera e bagno, attualmente in uso del sub.502, che sarà di nuovo riportata in uso all'avente titolo (esecutato sub.501).

La camera presenta una grossa macchia in corrispondenza del plafone del disimpegno, potrebbe essere una perdita del tetto soprastante, all'interno del bagno in corrispondenza delle pareti del lucernario è presente della muffa abbastanza diffusa, queste vanno valutate e verificate con approfondimenti che potrebbero essere anche di tipo invasivi.

Sulle pareti della cantina/deposito (individuata nella planimetria dello stato di fatto al n.1), si denota nell'angolo delle pareti a sud della muffa, si segnala per verifica finalizzata all'esclusione che possa trattarsi di infiltrazione dall'esterno.

Nella cantina contrassegnata al n.2 si nota in prossimità della soglia della finestra un distacco dell'intonaco.

Quanto indicato influirà sulla determinazione e calcolo del valore dell'immobile.

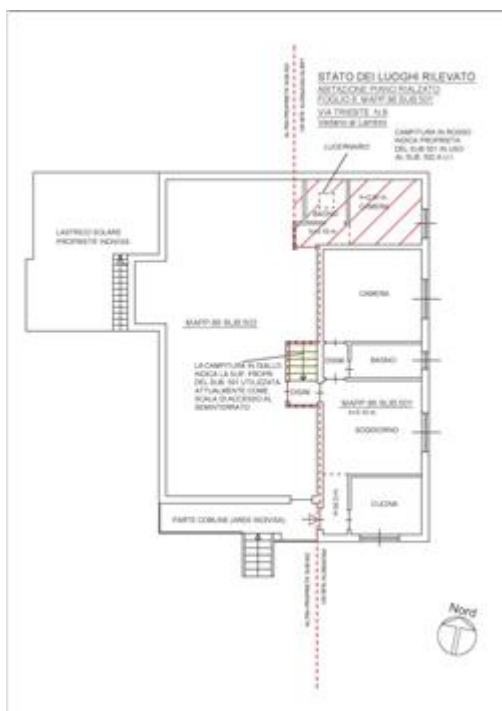
Nel catasto Energetico non risulta APE

CONSISTENZA:

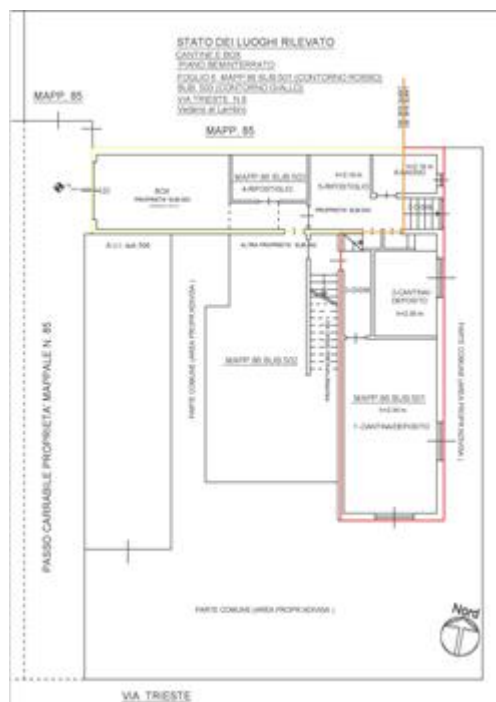
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE P.RIALZATO	77,00	x	100 %	=	77,00
Area Esterna-scala/Pianerottolo ingresso-Lastrico tot.175/2 mq-sup. indivisa di proprietà sub. 501 e sub. 502	87,50	x	10 %	=	8,75
Totale:	164,50				85,75



Stato di Fatto P. Rialzato Abitazione



Stato di Fatto P. Seminterrato box e accessori

ACCESSORI:

cantina, composto da vani comunicanti.

n.1 Cantina/Deposito - coerenze Nord stessa proprietà, Est area indivisa, Sud area indivisa, Ovest area indivisa e proprietà sub.2- Piano Seminterrato , Altezza 2.40 mt.

n.2 Cantina/Deposito - coerenze Nord stessa proprietà, Est area indivisa, Stessa proprietà, Ovest Disimpegno- Piano Seminterrato , Altezza 2.40 mt.

n.3 Disimpegno Piano Seminterrato , Altezza 2.40 mt

n.4 Ripostiglio - coerenze Nord altra proprietà, Est stessa proprietà, Sud Box sub. 503 , Ovest box sub. 503

n.5 Ripostiglio - coerenze Nord altra proprietà, Est stessa proprietà, Sud stessa proprietà , Ovest stessa proprietà Piano Seminterrato , Altezza 2.20 mt.

n.6 Ripostiglio/bagno - coerenze Nord altra proprietà, area indivisa, Sud stessa proprietà , Ovest stessa proprietà Piano Seminterrato , Altezza 2.20 mt.

n.7 Disimpegno/scala Piano Seminterrato

La numerazione dal n.1 al n.7 trova riscontro nella planimetria allegata riportante lo "Stato di Fatto Rilevato".

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1 Cantina/Deposito SUB 501	32,50	x	25 %	=	8,13
2 Cantina/Deposito SUB. 501	12,50	x	25 %	=	3,13
3 disimpegno cantine SUB.501	6,00	x	25 %	=	1,50
4 Ripostiglio e Disimpegno sub. 503	10,00	x	25 %	=	2,50
5 Ripostiglio SUB.503	10,00	x	25 %	=	2,50

6 Ripostiglio insistente parte sub. 501 e parte sub.503	5,00	x	25 %	=	1,25
7 Disimpegno/Ingresso (scala) sub.501	2,50	x	25 %	=	0,63
Totale:	78,50				19,63



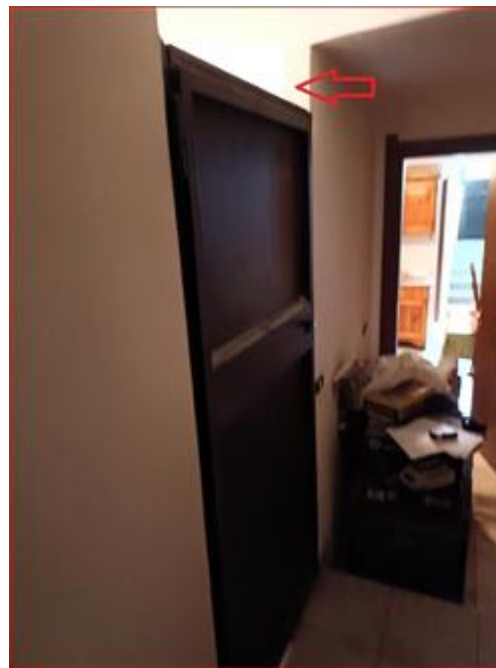
Cantina/Deposito 1



Cantina/Deposito 2



Disimpegno Cantine/Deposito 3



Ripostiglio 4



Ripostiglio 5



Ripostiglio 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE FINA

Descrizione: Trilocale formato da Ingresso, soggiorno , cucina, n.2 camere da letto, bagno, ripostiglio e n.2 balconi

Indirizzo: via Giacomo Leopardi n. 9

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 1.760,42 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: TECNORETE

Descrizione: Trilocale formato da ingresso, soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, bagno e balcone

Indirizzo: via V. Alfieri n.2

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.222,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: ARCHETIPO S.R.L.

Descrizione: soggiorno/angolo cottura, camera, bagno e balcone

Indirizzo: Piazzetta Don Primo Mazzolari 1

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.235,29 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: TECNOCASA

Descrizione: soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, bagno e n.2 balconi

Indirizzo: via Cesare Battisti n. 40

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 229.000,00 pari a 2.516,48 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (10/10/2024)

Domanda: discreta

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,75	x	1.800,00	=	154.350,00
Valore superficie accessori:	19,62	x	1.800,00	=	35.316,00
					189.666,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 189.666,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 189.666,00**

BENI IN VEDANO AL LAMBRO VIA TRIESTE 8

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a VEDANO AL LAMBRO via Trieste 8, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.50 mt (hmedia).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 86 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 37, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 103,19 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 8 VEDANO AL LAMBRO, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da atto Coerenze: Nord altra proprietà, Est stessa proprietà, Sud altra proprietà, Ovest via Privata mapp.85

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



Ingresso autorimessa



Foto interna al box 1



Foto Interna al box 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Ospedale San Gerardo, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza- villa Reale- Autodromo - villa Litta.



Contesto Urbano



Mappa



Vista Aerea



Ingresso dalla via Trieste



Passo carraio proprietà mappale 85 (altra proprietà)



Ingresso Abitazione Sub.501

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3,5 km

nella media 

autobus distante 500 m.

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI STATO DI CONSERVAZIONE DEL BOX

Box al piano Terra/ con accesso da strada privata di proprietà del mapp.85 (altra proprietà), in atti non c'è riscontro di servitù di passo a favore dell'esecutato, come non risulta autorizzazione comunale di passo carraio.

Basculante con apertura manuale con dimensioni nette h=2.05 m. L.=2.40m.

Box pavimentato in cemento liscio.

Dati Catastali attualmente censiti: autorimessa sita nel Comune di Vedano al Lambro (MB) Via Trieste 8, Foglio 6 Particella 86 Sub. 503, cat. C/6 classe 4 consistenza 37 metri quadri piano S1

Dati relativi allo stato di Fatto:

- Superficie lorda del Box mq.20
- altezza netta interna 2.50 m. (hmedia)
- il garage ha accesso diretto alle pertinenze indirette dell'abitazione
- Scala interna al seminterrato collega il garge e accessori all'area di proprietà indivisa
- La superficie del box è stata ridotta a favore della creazione di locali accessori, mediante la Pratica Edilizia DIA presentata in data 08/08/1997 con prot. n.8764

STATO DI CONSERVAZIONE DEL BOX

Lo stato conservativo dell'autorimessa è mediocre.

La basculante non è apribile perché bloccata.

L'impianto elettrico va verificato da tecnico impiantista abilitato.

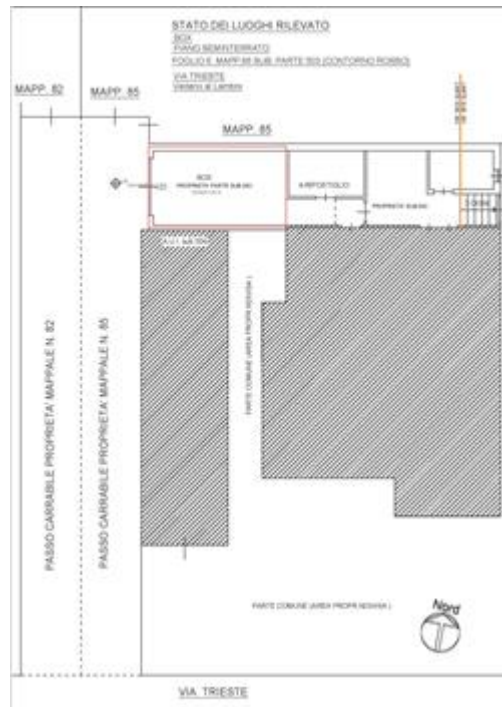
Quanto indicato influirà sulla determinazione e calcolo del valore dell'immobile.

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
BOX	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



Stato di Fatto Box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2024

Fonte di informazione: ELIOS IMMOBILIARE

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: via Alcide De Gasperi

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2024

Fonte di informazione: Domus S.R.L.

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Vedano al Lambro

Superfici principali e secondarie: 15
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 12.500,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I (18/10/2024)
 Domanda: Nella Media
 Offerta: scarsa
 Valore minimo: 800,00
 Valore massimo: 1.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 600,00 = **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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, 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.

ABITAZIONE:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Vedano al Lambro (MB) in zona con tipologia abitativa un valore compreso fra **€. 1.400,00** ed **€. 1.950,00**.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su immobili ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di **€.1.760,00** a un massimo di **2.516,48** per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€. 1.800,00**.

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

BOX:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023 che attribuiscono ad autorimesse poste nel comune di Vedano al Lambro (MB) in zona con tipologia di box un valore compreso fra **€. 800,00** ed **€. 1.300,00**.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su box ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di **€. 583,33** a un massimo di **€. 833** per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€. 600,00**

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vedano al Lambro, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Vedano al Lambro, agenzie: Vedano al Lambro, osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Rilevazione dei prezzi di mercato Listino CAAM, Rivelazione prezzi agenzia del territorio O.M.I., ed inoltre: Agenzie locali

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	85,75	19,62	189.666,00	189.666,00
B	box singolo	20,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				201.666,00 €	201.666,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 21.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.516,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.516,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 660/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

bar a VEDANO AL LAMBRO via Santo Stefano 109, della superficie commerciale di **105,80** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,55 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 11 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 78, classe 5, consistenza 78 mq, rendita 1.313,25 Euro, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 101 VEDANO AL LAMBRO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto
Coerenze: Nord cortile, Est via Santo Stefano, Sud vialetto e cortile, Ovest sub. 710
- foglio 4 particella 11 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 84, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 101 VEDANO AL LAMBRO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto
Coerenze: Nord soprastante cortile, Est soprastante via Santo Stefano, Sud soprastante vialetto e cortile, Ovest soprastante sub. 710
- foglio 4 particella 11 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 40, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 109 VEDANO AL LAMBRO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto
Coerenze: Nord sub. 701, Est sub.2, Sud Cortile, Ovest viale Cesare Battisti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 2004.

A.1 **cantina**, composto da n.3 vani h.2.25 m..

A.2 **altro terreno**, composto da area ad utilizzo posti esterni a sedere.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	46,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.187,40

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.187,40**

Data della valutazione: **24/12/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/09/2023, con scadenza il 31/08/2029, registrato il 30/11/2023 a Ufficio Territoriale di MONZA ai nn. 008422-SERIE T3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 12.000,00 Annuì.

A partire dalla data 01 gennaio 2025, il canone sarà di €. 18.000,00 annui. Il tutto come dettagliato nel contratto di locazione allegato.

Si segnala che il **SUB.710** (area urbana) non risulta citato nel contratto di locazione.

Il tutto come anche riportato nel verbale di sopralluogo eseguito a cura del Custode Giudiziario in data 03/06/2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

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:

domanda giudiziaria, trascritta il 13/07/2022 a Milano 2 ai nn. 103555/69916, derivante da domanda giudiziaria- accertamento di diritti reali-

La formalità è riferita solamente a l'ente comune foglio 4 particella 11 sub. 706.

Per maggiore precisione si riporta integralmente quanto indicato nella Certificazione Notarile. "SI rileva: Trascrizione NN 103555/69916 del 13/07/2022, nascente da domanda giudiziale - accertamento di diritti reali gravante su l'ente comune foglio 4 particella 11 sub. 706. Si precisa che nell'atto di compravendita trascritto il 82254/57628 del 14/06/2023 mediante il quale viene venduto bene omissis, la parte acquirente si obbliga a provvedere alla relativa cancellazione di suddetta domanda giudiziale." Il verbale del 17 dicembre 2024, ha disposto su mandato del G.E. approfondimenti a cura del CTU. Si è richiesto al perito l'estrazione della domanda giudiziale trascritta ed a verificare se il contenuto dell'atto di compravendita incida sul lotto 2. Per le determinazioni inerenti il lotto 2 il G.E. ha rinviato all'udienza del 25 maggio 2025.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/12/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3479 di repertorio, trascritta il 21/12/2023 a Milano 2 ai nn. 174022/122387, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a A tutti gli immobili oggetto di Pignoramento

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non risulta amministratore nominato	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di successione, con atto stipulato il 25/10/2012 a firma di notaio Corbonell ai nn. 56597/24243 di repertorio, registrato il 27/02/2013 a Ufficio del registro di Vimercate ai nn. 240/9990/13, trascritto il 20/03/2013 a milano 2 ai nn. 26390/18135.

Il titolo è riferito solamente a ai beni in esecuzione.

Eredità devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato il 25/10/2012 con atto rep. n. 56597/24243. (con atto per causa morte ai rogiti del notaio Carbonell Josè da Villasanta, in data 25/10/2012 rep. n.56597/24243 e trascritto il 31/10/2012 ai n.ri 108404/73299, risulta accettazione espressa di eredità in morte del de Cuis da parte degli eredi)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/1985 fino al 25/10/2012), con atto stipulato il 02/08/1985 a firma di notaio Bellucci Monza ai nn. 1498 di repertorio, trascritto il 03/08/1985 a Milano 2 ai nn. 44190/33618.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **25/9**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di civile abitazione con annesso negozio, presentata il 22/07/1954 con il n. prot. n.1836 di protocollo, rilasciata il 30/09/1954, agibilità del 09/05/1956

Conc. Edilizia N. **23/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione, presentata il 07/05/1982 con il n. 2276 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) N. **69/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne demolizione di tavolati e formazione di servizi igienici, presentata il 30/09/1985 con il n. prot. n. 5694 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) N. **prot.1316**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizioni di tavolati-formazione di servizi igienici e riempimento buca lato sud, presentata il 25/02/1987 con il n. prot.n. 1316 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **76/87** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riempimento buca scivolo in lato sud dell'immobile, presentata il 07/09/1987 con il n. prot. n. 6075 di protocollo

D.I.A. N. **43/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero sottotetto , formazione n. 3 monolocali, presentata il 15/03/2004 con il n. prot. n. 2825 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'intero compendio immobiliare.

Con la DIA n.43/2004 e succ. variante DIA n. 33/2004, pur non intervenendo in modo specifico sui beni in esecuzione. la creazione delle unità abitative in unità immobiliari indipendenti, ha di fatto eliminato il collegamento fra il Negozio e il primo piano. Resta parziale scala senza funzione al piano terra.

CILA comunicazione inizio lavori N. **6213**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Spostamento di tavolati interni per modifiche servizi igienici al piano terra, spostamento porta cucina e formazione di tavolato al piano cantinato, presentata il 13/11/2017 con il n. prot. n.9897 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ai beni in esecuzione.

Chiusura dei lavori in data 08/01/2018 prot. n.174

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del 09/03/2022, l'immobile ricade in zona Residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 66. Zona B/R - Residenziale Le zone B/R sono destinate alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili,. Sono ammessi tutti gli interventi. Sono ammessi piani attuativi (P.A.), permessi di costruire convenzionati (P.C.C.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.) secondo i limiti dimensionali di cui all'art. 13. Indici edificatori: B/R1 If: 1,00 mq/mq IC: 40% R.P. 30% H: 13,5 m Piani fuori terra 4 piani Distanze dai confini: 5,00 m e 0,5 H Distanza dai fabbricati: 10,00 m e H Distanze dal ciglio stradale: 5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m Sensibilità Paesistica alta Classe 4. Il titolo è riferito solamente al sub.2 e sub.4-sub.710. In PGT è indicato come fronte commerciale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere interne chiusura porta di accesso cucina e creazione nuova apertura rispetto ad autorizzato (normativa di riferimento: Testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in SANATORIA

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

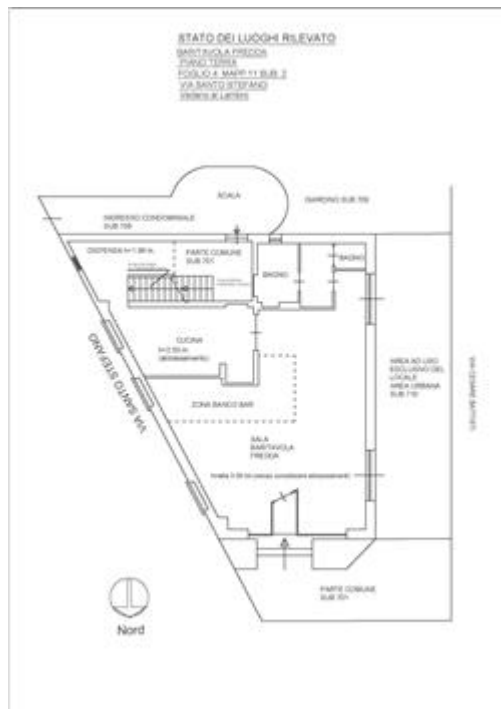
Costi di regolarizzazione:

- Cila in Sanatoria progettazione: €.1.000,00
- Sanzione Fissa: €.1.000,00

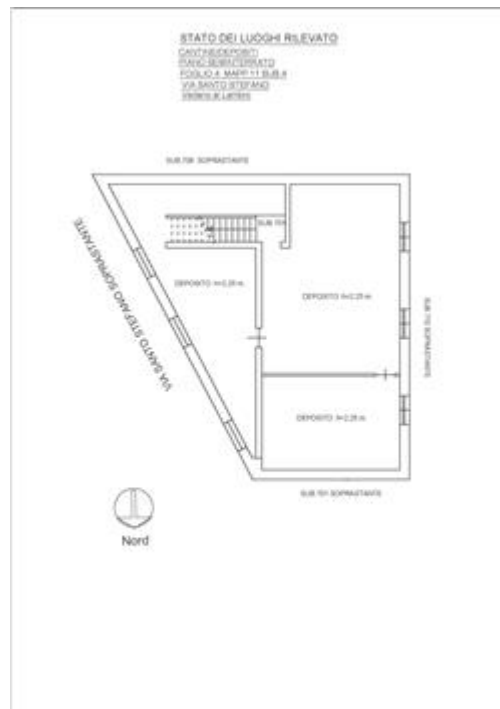
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Al bene escutato sub.2.

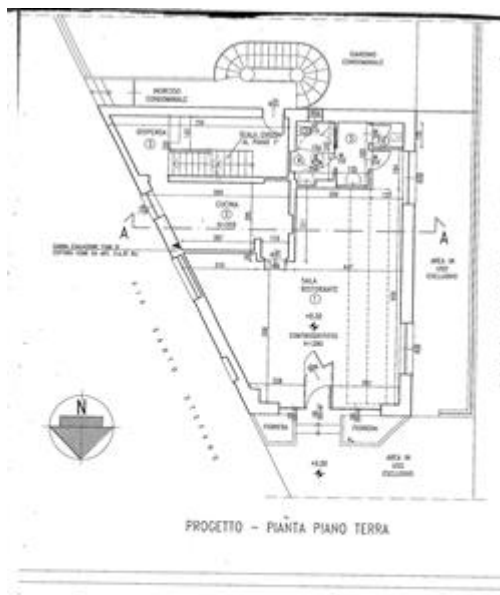
Le finestre sul lato strada via Santo Stefano all'interno del locale non sono visibili in quanto chiuse con pannellatura. In facciata sono visibili gli scuroni in legno.



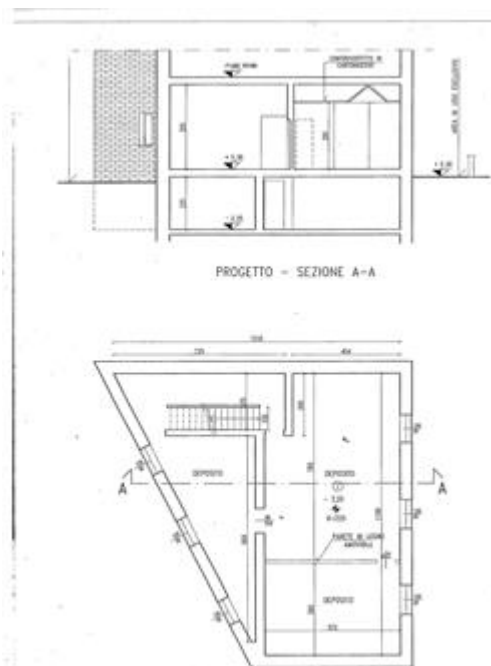
Stato di Fatto bar/tavola fredda



Stato di Fatto cantine/depositi



Stato Autorizzato bar/tavola fredda



Stato Autorizzato cantine/depositi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne non conformi con lo stato rilevato e autorizzato (normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

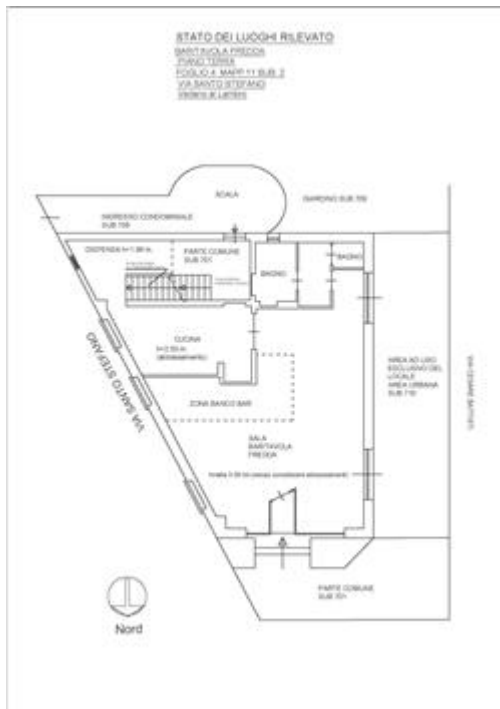
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

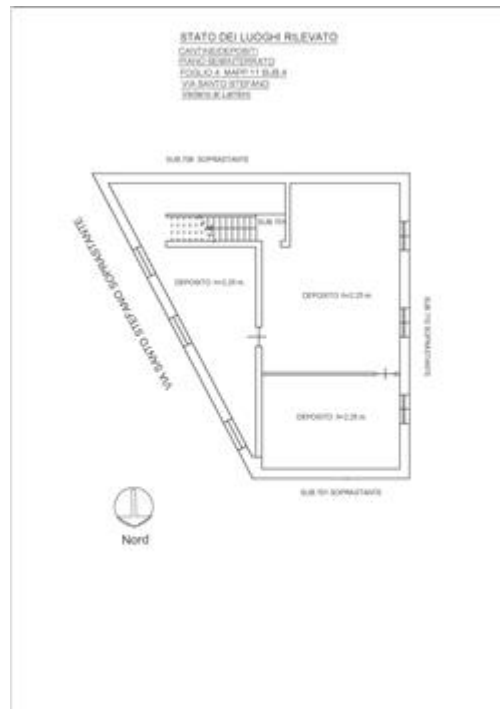
- Redazione Docfa : € .600,00
- diritti catastali: € .100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

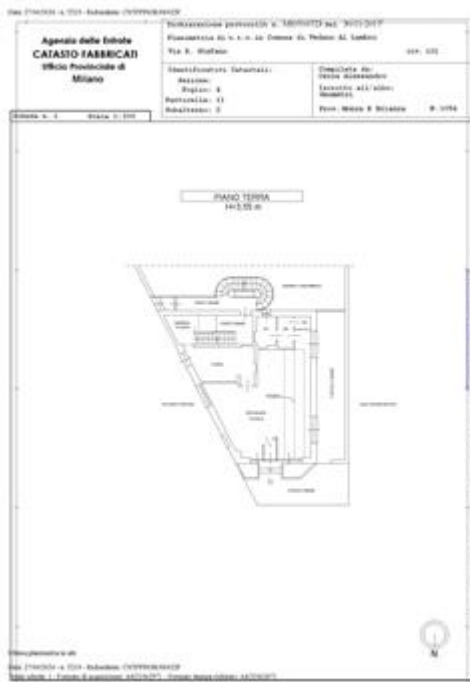
Questa situazione è riferita solamente a ai beni in esecuzione ai sub.2 e sub.4



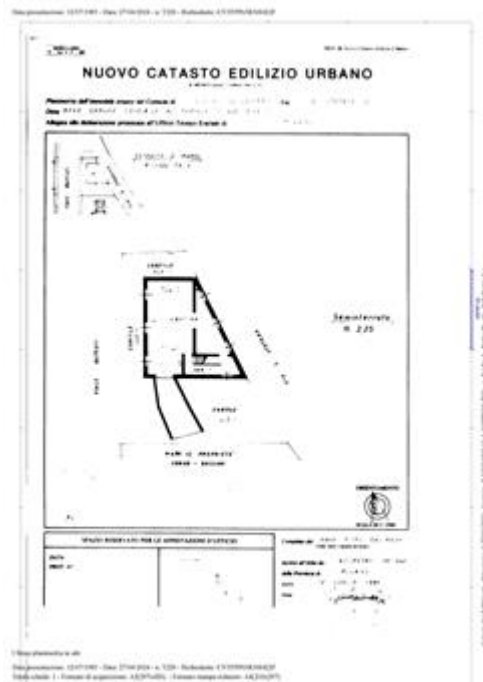
Stato di Fatto bar-tavola fredda



Stato di Fatto cantine/depositi



Stato Autorizzato bar-tavola fredda



Stato Autorizzato cantine/depositi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VEDANO AL LAMBRO VIA SANTO STEFANO 109

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a VEDANO AL LAMBRO via Santo Stefano 109, della superficie commerciale di **105,80** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,55 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 11 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 78, classe 5, consistenza 78 mq, rendita 1.313,25 Euro, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 101 VEDANO AL LAMBRO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto
Coerenze: Nord cortile, Est via Santo Stefano, Sud vialetto e cortile, Ovest sub. 710
- foglio 4 particella 11 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 84, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 101 VEDANO AL LAMBRO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto
Coerenze: Nord soprastante cortile, Est soprastante via Santo Stefano, Sud soprastante vialetto e cortile, Ovest soprastante sub. 710
- foglio 4 particella 11 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 40, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 109 VEDANO AL LAMBRO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto
Coerenze: Nord sub. 701, Est sub.2, Sud Cortile, Ovest viale Cesare Battisti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 2004.



Foto Locale Bar



Foto Locale Bar



Locale Cucina



Dispensa



Antibagno e Bagni



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Ospedale San Gerardo, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza- villa Reale- Autodromo.



Conresto Urbano



Vista Aerea



Vista Ingresso Locale Commerciale



Vista Ingresso Locale Commerciale e Area sub.710



Vista dalla via Santo Stefano (Retro)



Mappa

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3,5 km

autobus distante 500 mt.

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Trattasi di un'attività commerciale costituita da bar/tavola fredda, con cantina/deposito al piano seminterrato e area utilizzata per il servizio esterno al locale.

Il comune nel quale è ubicato il compendio immobiliare è Vedano al Lambro (MB), l'immobile ha accesso pedonale dalla via Santo Stefano, n. 101. Nella realtà sulla via Santo Stefano risulta indicato solo il civico n.109.

L'immobile è stato interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia prot. n.1836 del 22/07/1954 per la costruzione del compendio originario, al quale seguiva abitabilità del 09/05/1956
- Conc. Edilizia n.23/82 prot. 2276 del 07/05/1982 (Recinzione)
- Pratica Edilizia n.69/85 del 30/09/1985 prot. n. 5694 (opere interne art.26 legge 28/02/1985 n.47)
- Pratica Edilizia del 25/02/1987 prot. n. 1316 (opere interne art.26 legge 28/02/1985 n.47)
- Autorizzazione Edilizia n.76/87 prot. n. 6075 del 07/09/1987 (chiusura scivolo con riempimento)
- DIA n.43/2004 (Denuncia di Inizio Attività) presentata in data 15/03/2004 con prot. n.2825 e succ. variante.

Le Pratiche edilizie hanno riguardato le seguenti opere:

1. Recupero sottotetto e la formazione di n. 3 monolocali

- CILA n.136/2017 (Comunicazione di Inizio Lavori) presentata in data 13/11/2017 con prot. n.9897.

Chiusura dei lavori del 08/01/2018

Approfondimento:

La Cila con prot. n 9897 è rappresentativa delle ultime modifiche autorizzate alle unità immobiliari in esecuzione (attività commerciale e Cantina/Deposito).

Nell'attività commerciale al piano Terra si sono creati n.2 bagni funzionali all'attività e secondo le norme igieniche vigenti, di cui uno per portatori di disabilità.

Si segnala una scala, che collegava al piano primo abitazione, chiusa con intervento di ripristino della soletta è non più funzionale all'uso.

La scala chiusa era ed è accessibile dall'ingresso condominiale come meglio rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla CILA.

L'area antistante la scala (ingresso retro) è stata collegata direttamente all'attività commerciale mediante la demolizione di tavolato con porta, che ne sanciva una separazione netta.

L'area in questione è individuata al catasto Urbano al sub.701 come Bene Comune non Censibile ed è comune a tutti i sub. del mappale al n.11, quindi trattasi di parte comune.

Il sub.701(BCNC) individua anche l'area dell'ingresso antistante il Bar/tavola fredda.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile si sviluppa in n. 4 piani, di cui n. 3 fuori terra e un piano seminterrato ad uso cantine/deposito/ripostigli.

L'attività commerciale è al piano Rialzato/terra al piano seminterrato Cantina/deposito sono funzionali all'attività.

I beni sono individuati al catasto urbano del comune di Vedano al Lambro mediante i seguenti dati:

- foglio 4 particella 11 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 78, classe 5, consistenza 78 mq, rendita 1.313,25 Euro, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 101 VEDANO AL LAMBRO, piano: Terra
- foglio 4 particella 11 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 84, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 101 VEDANO AL LAMBRO, piano: S1
- foglio 4 particella 11 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 109 VEDANO AL LAMBRO, piano: Terra

Stato Autorizzato

Premessa:

L'ultimo titolo dello stato autorizzato è la CILA n.136/2017 (Comunicazione di Inizio Lavori) presentata in data 13/11/2017 con prot. n.9897e chiusura dei lavori del 08/01/2018.

Attività Commerciale al Piano Rialzato-Accessori al Piano Seminterrato-Area Esterna al Piano terra:

Si accede all'attività commerciale (Bar/Tavola Fredda) dall'area esterna.

Il locale è composto da un ampio spazio dedicato al consumo al banco e una zona con tavoli per il consumo sul posto.

Da stato autorizzato risulta una doppia porta che dalla sala collega la cucina.

La cucina si collega a una dispensa ed a un'ulteriore uscita privata ubicata nel retro.

Il locale è dotato di n.2 servizi igienici con relativo antibagno, di cui uno è dedicato ai portatori di disabilità.

Dalla dispensa mediante scala interna si accede al piano seminterrato dove ci sono n. 3 locali accessori (cantine/depositi).

Il locale ha un'ampia area esterna con posizionati tavoli per il consumo sul posto.

Lo stato autorizzato indicava una finestra nella cucina e n. 2 finestre verso viale Cesare Battisti.

Stato Rilevato

Attività Commerciale al Piano Rialzato-Accessori al Piano Seminterrato-Area Esterna al Piano terra:

Si accede all'attività commerciale (Bar/Tavola Fredda) dall'area esterna.

Il locale è composto da un ampio spazio dedicato al consumo al banco e una zona con tavoli per il consumo sul posto.

Da stato rilevato risulta una apertura priva di porta di 1,50 mt. che dalla sala collega la cucina in difformità con quanto autorizzato.

La cucina attualmente non risulta attrezzata ed in uso, essa si collega a una dispensa e ad un'ulteriore uscita privata ubicata nel retro.

Il locale è dotato di n.2 servizi igienici con relativo antibagno, di cui uno è dedicato ai portatori di disabilità.

Dalla dispensa mediante scala interna si accede al piano seminterrato dove ci sono n. 3 locali accessori (cantine/depositi).

Il locale ha un'ampia area esterna con posizionati tavoli per il consumo sul posto.

Le finestre che si affacciano sulla via Santo Stefano dall'interno non sono visibili in quanto pannellate dall'interno, si rileva solo una finestra nella dispensa.

Regolarizzazione difformità

Per la regolarizzazione dei beni in esecuzione si dovrà presentare una Pratica Edilizia "SCIA/CILA in sanatoria", successivamente collaudo, chiusura lavori e aggiornamento catastale.

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

Serramenti esterni in Alluminio con inseriti doppi vetri.

Le chiusure delle finestre in persiane scorrevoli in legno di colore Marrone sulla via Santo Stefano.

Le Finestre sulla via Cesare Battisti sono dotate di chiusure di sicurezza in acciaio anodizzato.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco nel bagno.

La porta di ingresso e relativa bussola è del tipo in telaio in alluminio.

STRUTTURE

Le murature esterne sono in mattoncini con intercapedine e coibente

La facciata esterna in mattoncini è di colore marrone chiaro

Solai interpiano sono del tipo latero cemento.

La copertura del tipo a falde.

PARETI E PLAFONI

Le pareti e i plafoni sono intonacate a civile con rasatura a gesso, nella parte bassa per un'altezza circa 1 mt sono rivestite in legno nella sala.

Ai piani seminterrati nelle cantine le pareti sono verniciate.

IMPIANTO TERMICO E ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Impianto caldo/freddo del tipo a pompa di calore

Per la produzione di acqua calda sanitaria bollitore ad accumulo elettrico.

Non sono stati messi nella disponibilità del CTU le Dichiarazioni di conformità.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Il pavimento della sala è in parquet, nel bagno in ceramica.

I rivestimenti dei bagni, antibagno, dispensa al piano terra e un locale accessorio nel seminterrato sono in ceramica.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia con quadro generale nel locale cucina con le seguenti linee:

1. Interruttore generale
2. Linea Luce
3. Linea Forza Motrice

Si notano altre linee, ma non utilizzate attualmente da verificare a cura di un tecnico impiantista abilitato

Il locale e suoi accessori in fase di sopralluogo risultano dotati di corrente elettrica.

Non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del CTU.

ALTRE DOTAZIONI

L'immobile è dotato impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato dei luoghi si presenta in buono stato di conservazione per quanto riguarda il Bar/Tavola fredda.

Le Cantine/Depositi al piano seminterrato, su alcune zone dei plafoni e pareti si denotano degli ammaloramenti, si segnala per verifica finalizzata all'esclusione che possa trattarsi di infiltrazione dall'esterno.

CLASSE ENERGETICA:



[58,42 KWh/m²/anno]

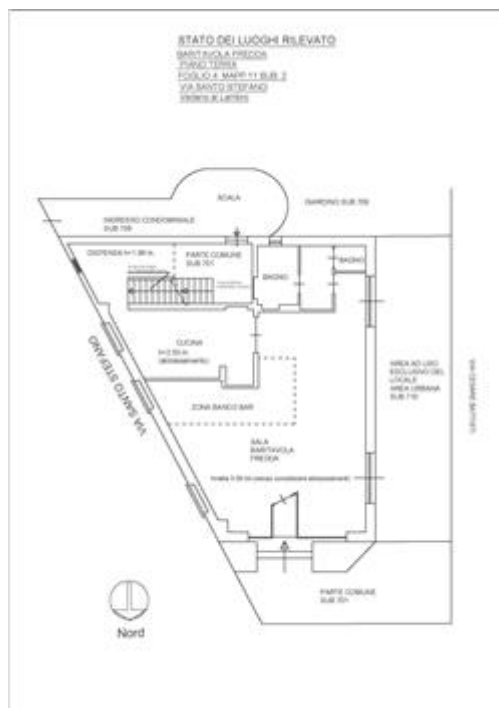
Certificazione APE N. 108046-000053/15 registrata in data 27/03/2015

CONSISTENZA:

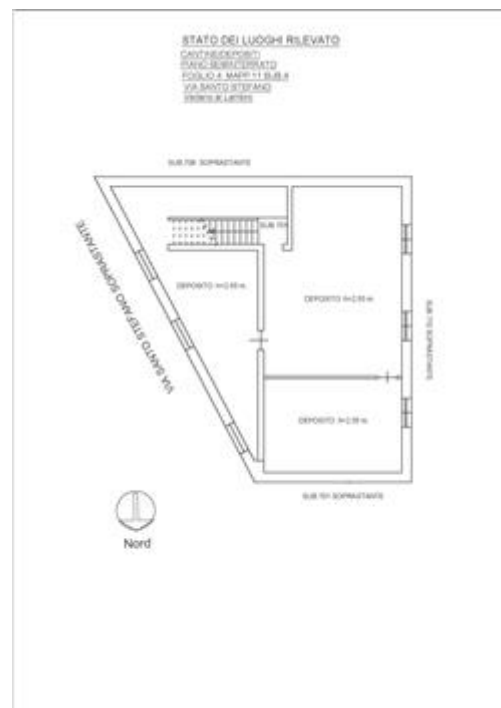
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Bar e Tavola Fredda	104,00	x	100 %	=	104,00
Dispensa h< 2.00m.	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	110,00				105,80



Stato di Fatto Rilevato P.Terra -Bar/Tavola Fredda



Stato di Fatto Rilevato P.Seminterrato -Cantine/Depositi

ACCESSORI:

cantina, composto da n.3 vani h.2.25 m..

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina/Deposito	84,00	x	50 %	=	42,00
Totale:	84,00				42,00



Cantina/Deposito



Cantina/Deposito



Cantina/Deposito



Cantina/Deposito

altro terreno, composto da area ad utilizzo posti esterni a sedere.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area Urbana	40,00	x	10 %	=	4,00
Totale:	40,00				4,00



Individuazione Area Esterna



Area Esterna

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2024

Fonte di informazione: FOSSATI E C.

Descrizione: Negozio vano unico con servizi

Indirizzo: via Loreto n. 62 -Lissone-

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.839,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2024

Fonte di informazione: RESIDENZA REAL ESTATE

Descrizione: Locale commerciale Negozio, retro deposito e servizi

Indirizzo: via 4 novembre -Vedano al Lambro-

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 2.012,66 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2024

Fonte di informazione: ONE REAL ESTATE MB S.R.L.

Descrizione: BAR/TAVOLA FREDDA P.T. Vano adibito alla vendita e servizi

Indirizzo: Centro Storico -Lissone-

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 2.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE WS GROUP

Descrizione: Locale commerciale con area vendita, retro deposito, n,2 servizi , cantina/deposito

Indirizzo: via Cesare Battisti -Vedano al Lambro

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.401,52 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (18/10/2024)

Domanda: buona

Offerta: nella media per questa tipologia di attività

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: Posizione dell'attività Buona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,80	x	1.800,00	=	190.440,00
Valore superficie accessori:	46,00	x	1.800,00	=	82.800,00
					273.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 273.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.986,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Le consistenze commerciali sono state desunte dalla valutazione delle visure, planimetrie catastali se coerenti con lo stato dei luoghi.

Inoltre si è effettuato rilievo metrico di verifica.

Si è valutato l'immobile con il metodo comparativo, che si basa sul confronto fra il bene esecutato e altri beni comparabili, recentemente compravenduti o offerti sullo stesso mercato.

Sono stati applicati dei correttivi di valutazione applicando opportuni coefficienti di riduzione in base alla destinazione.

Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, 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.

BAR-TAVOLA FREDDA-ACCESSORI (CANTINE/DEPOSITI)-AREA ESTERNA:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Vedano al Lambro (MB) in zona con tipologia Commerciale un valore compreso fra **€. 1.450,00** ed **€. 1.750,00**

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su immobili commerciali ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di **€.1.401,00** a un massimo di **2.187,50** per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€. 1.800,00**.

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO USUFRUTTO

tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2024.

A Valore del corpo €273.240,00

B Valore % usufrutto 15%

C Valore usufrutto (A x B) **€40.986,00**

D Valore nuda proprietà (A - C)

RIDUZIONE PER CONTRATTO LOCAZIONE CON TIPOLOGIA 6+6

Per il gravame del contratto di locazione stipulato in data 01/09/2023 e con scadenza il 31/08/2029 si applica una riduzione congrua del 10%

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vedano al Lambro, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Vedano al Lambro, agenzie: Vedano al Lambro, osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Rilevazione dei prezzi di mercato Listino CAAM, Rivelazione prezzi agenzia del territorio O.M.I., ed inoltre: Agenzie locali

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	bar	105,80	46,00	273.240,00	40.986,00
				273.240,00 €	40.986,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 4.098,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.187,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.187,40

data 24/12/2024

il tecnico incaricato
Filippo Cantelmo