

RG. N. 2829/2025 Reg. Suc.

Giudice: **Dott.ssa CAMILLA FILAURO**

Giudice: **Dott.ssa ETHEL MATILDE ANCONA**

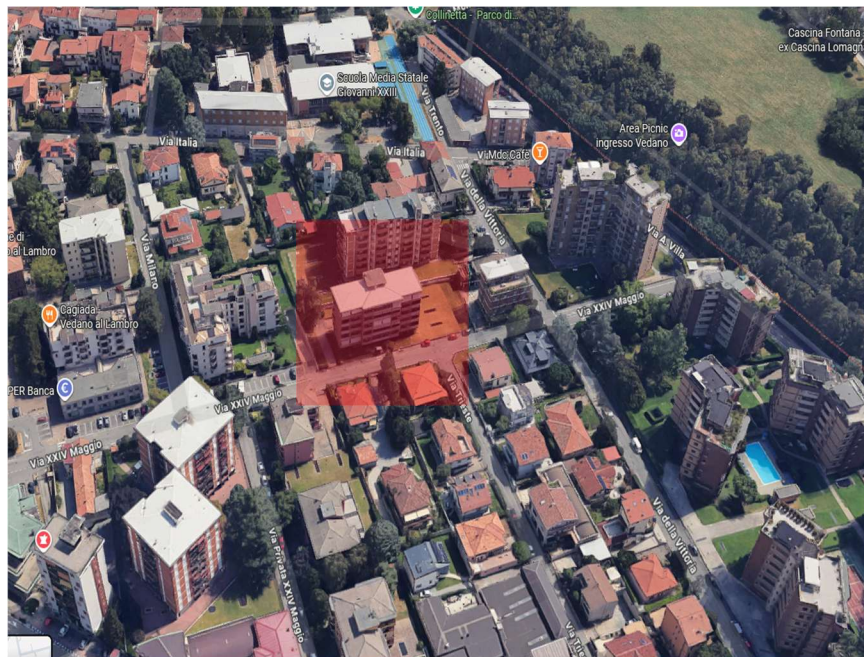
Curatore dell'Eredità: **Dott.ssa Maria Ester Palermo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Box in Vedano al Lambro (MB)

via XXIV Maggio 25



Tecnico Incaricato: **Arch. Lara Vanessa Calligaris**

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene per **1/1** in Vedano al Lambro (MB), via XXIV Maggio 25

Categoria: **C/6** [Autorimessa] classe 5, consistenza 13 mq

Classamento: Rendita **Euro 42,30**

Dati Catastali: foglio **6**, particella **93**, subalterno **25**

Dati di superficie: Totale **13 m²**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo del 15 dicembre 2025 occupato dal signor _____ utilizzatore in forza del CONTRATTO PRELIMINARE RELATIVO ALLA PIENA PROPRIETA' DI FABBRICA stipulato il 30/07/2021 e registrato il 25/08/2021 n. 300/2701 serie 3 DPMB UT MONZA.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Intestati situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al 21/10/2025:

LOTTO 001

(Box ad uso autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Vedano al Lambro (MB), via via XXIV Maggio 25, box ad uso autorimessa posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Quota di proprietà per 1/1 in separazione dei beni intestato a ----- nato a ----- il ----- e deceduto in ----- in data ----- (CF: ----- coniugato i-----.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vedano al Lambro (L704) come segue: (ALLEGATO1: planimetria presentata 20/11/1973 n.T17635 al 01/09/2025 e visura storica)

Intestati situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al 21/10/2025:

dati identificativi: **foglio 6 - particella 93 – subalterno 28**

dati classamento: **Rendita Euro 42,30, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13 mq**

dati di superficie: **Totale: 13 m²**

Indirizzo: **Via (privata) XXIV Maggio n. 25, Piano S1**

Dati derivanti da: **Costituzione in atti dal 30/03/1993**

1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene nell'impianto meccanografico:

E' necessario il ripristino toponomastico dal 26/05/1995 all'attualità in quanto l'u.i.u. ha come indirizzo via (privata XXIV) Maggio n. 25 e non come in costituzione dal 30/06/1987 al 26/05/1995 e nella planimetria catastale correttamente via XXIV Maggio.

1.5. Coerenze

Box ad uso autorimessa: cortile comune e altra u.i.u., altra u.i.u., enti comuni corsello di manovra, altra u.i.u.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

I beni oggetto della presente sono ubicati in Vedano al Lambro, comune di circa 7.300 abitanti situato accanto al Parco di Monza, la posizione offre una dotazione di servizi locali che include istruzione, servizi sociali e la gestione rifiuti è attivo anche il servizio di casa dell'acqua. I principali servizi offerti nella zona, in prossimità del centro e nelle immediate vicinanze del municipio e delle correlate attività amministrative, sono le attività commerciali e direzionali. Nelle immediate vicinanze si colloca il parco e la villa Litta posta in posizione sopraelevata lungo la riva ovest del fiume Lambro.

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici di superficie: linea bus C 180, Z221, Z234, Z204, a 450 mt fermata IV Novembre Vedano al Lambro. La stazione di riferimento più vicina a Vedano al Lambro è Biassono-Lesmo Parco. È servita principalmente dai treni regionali di Trenord della linea Seregno-Carnate-USmate (Linea R13), che collega le due principali linee suburbane S11, S9, S7

Collegamento alla rete autostradale: Vedano al Lambro è attraversata dalla strada provinciale SP 6 Monza-Carate Brianza. Questa arteria, fondamentale per il traffico locale, attraversa il centro abitato, con un flusso significativo di circa 5.500.000 veicoli. La SP 6 collega il comune ad altre località della Brianza oltre agli svincoli autostradali a circa 10-15 Km, utilizzando principalmente la Tangenziale Est di Milano (A51) o la Milano-Meda (SP35).

A Vedano al Lambro e nelle aree limitrofe sono in corso significativi lavori stradali legati principalmente alla realizzazione della Tratta C dell'autostrada Pedemontana Lombarda, con maxi cantieri attivi nel 2026 che stanno modificando la viabilità. Il completamento dell'opera è previsto per il 2028.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALLEGATO 3: fotografie sopralluogo del 15/12/2025)

Edificio di sei-sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni novanta del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestimento a spessore comprensivo di intonaco e pittura;
- accesso: cancello carrabile (autorizzazione 2140) che dà adito alla rampa comune e all'interrato corsello di manovra delle autorimesse private;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE

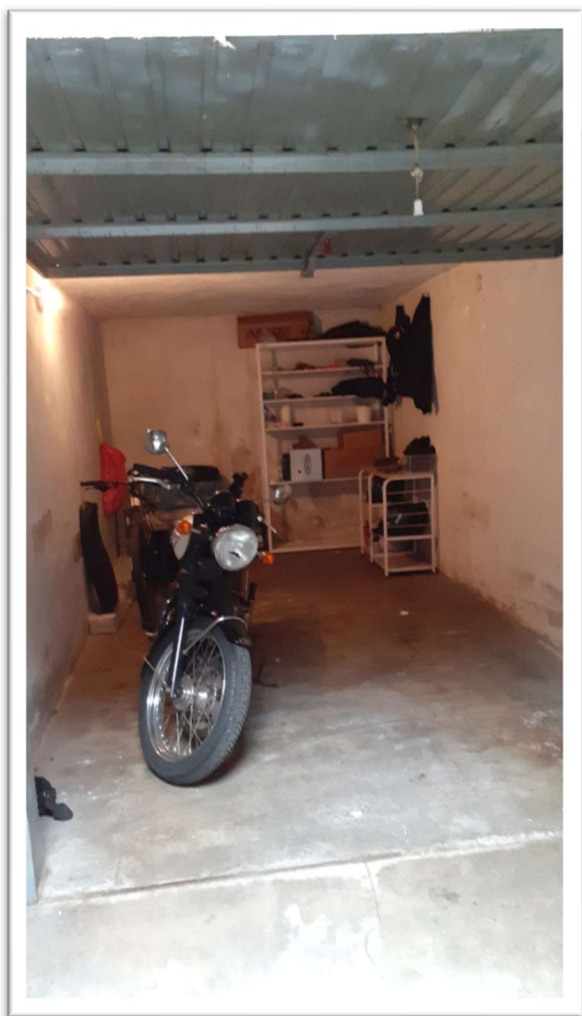
(ALLEGATO 3: fotografie sopralluogo del 15/12/2025)



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE INTERNE

(ALLEGATO 4: fotografie sopralluogo del 15/12/2025)

Corpo A - Box ad uso autorimessa



2.3. Caratteristiche descrittive interne (ALLEGATO 4: fotografie sopralluogo del 15/12/2025)

Box ad uso autorimessa posto a piano interrato collegato al piano stradale (via XXVI Maggio) mediante rampa carrabile rettilinea e passaggio carrabile.

Corpo A:

Box ad uso autorimessa:

- basculante d'accesso: in acciaio;
- pavimento: battuto di cemento resinato;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.
- condizioni: discrete

2.4. Certificazioni energetiche

Non ricorre il caso.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è pervenuta alcuna Di.Co. e/o Di.Ri. ai sensi del DM 37/08 l'impianto elettrico risulta funzionante.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è pervenuta alcuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15 dicembre 2025 occupato dal signor _____, utilizzatore in forza del CONTRATTO PRELIMINARE RELATIVO ALLA PIENA PROPRIETA' DI FABBRICA stipulato il 30/07/2021 e registrato il 25/08/2021 n. 300/2701 serie 3 DPMB UT MONZA.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di perizia

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

In forza di della dichiarazione di SUCCESSIONE EX LEGE di ----- del 24/01/2022
Registrazione Volume 88888 n. 384611 registrato in data 19/09/2025 - Trascrizione
n.101000.2/2025 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 20/10/2025.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio dal 26/05/1995 al 24/01/2022 il bene per la quota di 1/1 era di proprietà di -----
-----.

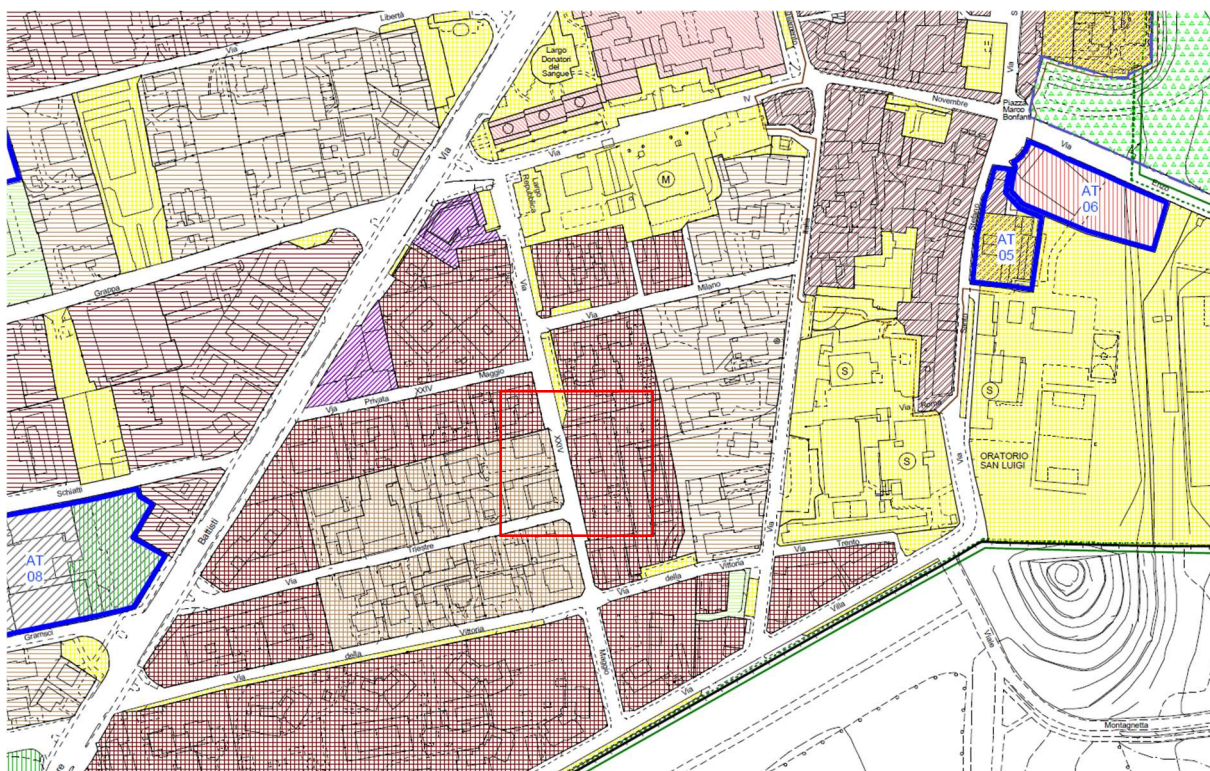
Con atto di Permuta a rogito Notaio ----- Sede ----- in data 2
6 maggio 1995 rep. 31692 racc. 3389 trascritto il 22/05/1995 n. 44461/27342 Reparto PI di MILA
NO 2. Vol-tura n. 311902.1/1995 in atti dal 18/08/2000

5 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta individuato nella tavola B01 azionamento del Piano delle Regole, della Variante generale agli atti costituenti il PGT, adottato con delibera c.c. n. 50 del 1/12/2020 e deliberazione c.c. n. 40 del 18/08/2021 dal Comune di Veduggio al Lambro, nella zona B/R1- Residenziale - 1mq/mq. Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico in riferimento all'art. 66 delle Norme Tecniche d'Attuazione che disciplina le zone B/R1 destinate alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili.



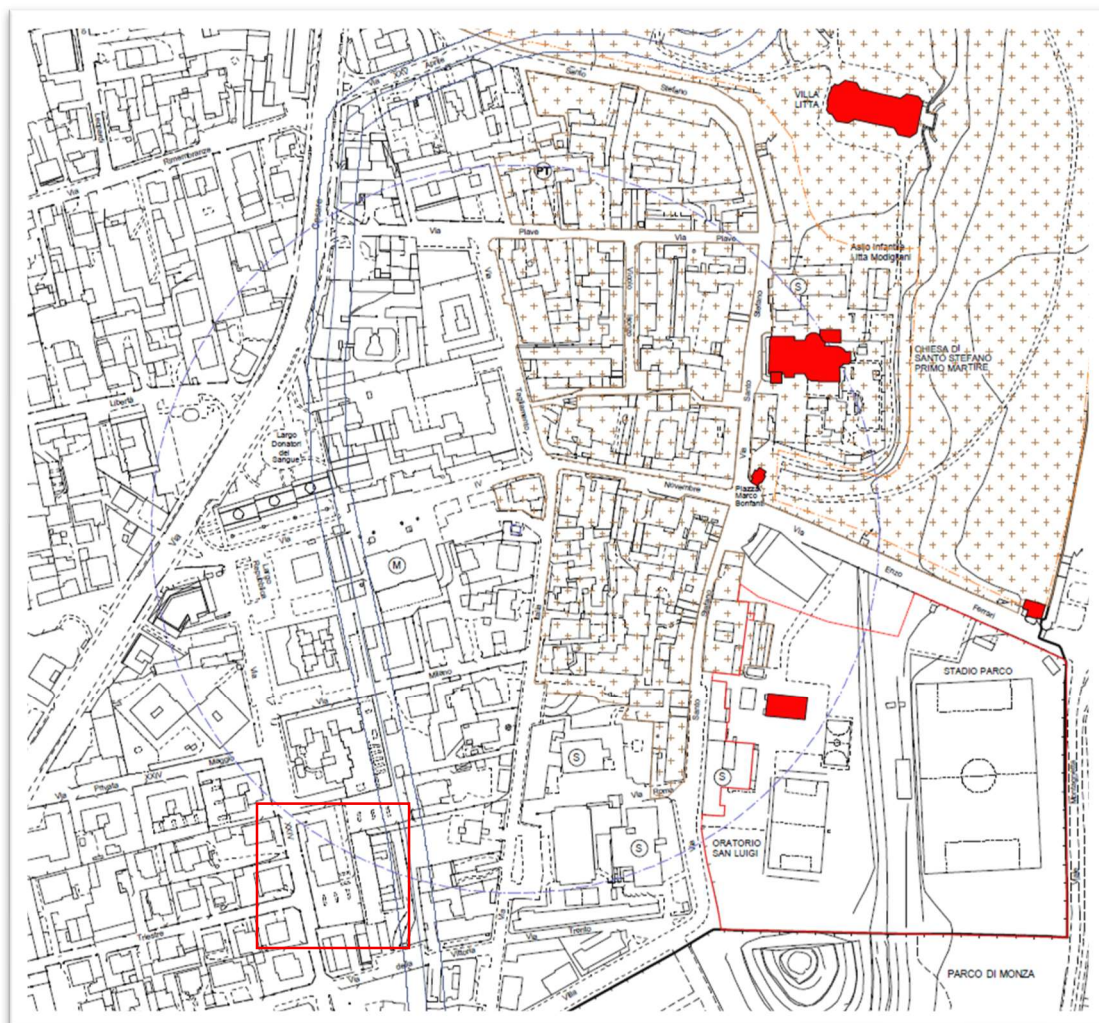
Fonte: <https://www.regione.lombardia.it> PGTWEB: archivio documentale dei PGT

LEGENDA

	Centro storico
	Zona A1 - Nucleo di antica formazione
	Zona A2 - Parco di Villa Litta - Verde privato di interesse ambientale
	Zona A3 - Verde privato di interesse ambientale
	Zona B/R1 - Residenziale - 1 mq/mq
	Zona B/R2 - Residenziale - 0,66 mq/mq
	Zona B/R3 - Residenziale - 0,5 mq/mq
	Zona B/R4 - Residenziale - 0,33 mq/mq
	Zona B/R5 - Residenziale - 0,5 mq/mq
	Zona B/RS - Residenziale saturata realizzata mediante P.A.
	Zona B/S
	Zona B/SU
	Zona B/P - Attività produttive
	Ambito soggetto a P.A. - P.C.C.

 COMUNE DI VEDUGGIO AL LAMBRO Provincia di Monza e della Brianza			
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della L.R. 12/05 del 11.03.2005 Variente generale agli atti costituenti il P.G.T. PIANO DELLE REGOLE ADOPTATO CON DELIBERA C.C. N. 50 DEL 11/03/2005 COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 40 DEL 19/06/2021			
REDAZIONE	ASSE AMMINISTRATIVO SILVIA BIANCHI	INTEGRAZIONE GENERALE	UFFICIO TECNICO
PROGETTO	RAPPRESENTAZIONE (D.A.R.)	STUDIO GEOLOGICO	AUTORETTO COMPARTIRE
Scala 1:2.000 Data novembre 2021	OGGETTO: AZZONAMENTO	TAVOLA: B01	
Ufficio degli Attributi, Pianificazione, Territorio e Controllo delle Attività e Servizi di Urbanistica Via Benvenuto, 14 - 20090 - Veduggio (MI)			

Nell'elaborato tavola B05 allegato al Piano delle Regole che definisce il repertorio dei vincoli l'immobile risulta inserito in minima parte nell'area di rispetto dei pozzi pubblici (200 m).



Fonte: <https://www.regione.lombardia.it> PGTWEB: archivio documentale dei PGT

	Confine comunale
LEGENDA	
	Area di rispetto dei pozzi pubblici (200mt.)
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Perimetro del Parco Regionale D.g.r. 7/601 del 28 luglio 2000 rettificata con la D.g.r. 7/6757 del 9 novembre 2001
	Perimetro del Parco Naturale della Valle del Lambro Legge Regionale 18/2005
	Tracciato Progetto definitivo - Opera connessa TR MI 10 Collegamento autostradale Dalmine-Como-Varese-Valico del Gaggiano e opere ad esso connesse
	Fascia di salvaguardia infrastruttura stradale
	Fascia di rispetto strade panoramiche art. 28 P.T.C.P.
	Aree di rischio archeologico
	Aree vincolate ai sensi L. 1497/39 - Bellezze Individuali
	Vincoli di polizia idraulica ai sensi D.G.R. 25.01.02
	Fascia di rispetto 10 m
	Vasche volano
	CAT. A1 Fabbricati di valore monumentale
	Villa Zendali con pertinenze e parco dichiarate di interesse culturale

 COMUNE DI VEDUGGIO Provincia di Monza e della Brianza			
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della L.R. 12/05 del 11.03.2005 Variante generale agli atti costituenti il P.G.T. PIANO DELLE REGOLE ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 50 DEL 1/12/2020 COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 40 DEL 18/08/2021			
SINDACO:		ASS. ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA:	SEGRETERIO GENERALE: UFFICIO TECNICO:
PROGETTO:		RAPPORTO AMBIENTALE (V.A.S.): STUDIO GEOLOGICO:	AUTORITA' COMPETENTE:
SCALA: 1:2.000	OGGETTO: REPERTORIO DEI VINCOLI		TAVOLA: B05
DATA: novembre 2021			
 Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Monza e Brianza n° 1038 Via Biancamano, 14 - 20090 - MONZA (MB) - Tel: 039 272524 - e-mail: carto.persagistutorchitettura@provincia.monza.it			

5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

(ALLEGATO 6: accesso atti amministrativi richiesta prot. 14493 del 15/12/2025)

- Licenza Edilizia **P.E. n. 432** rilasciata il 29 dicembre 1971
- Licenza Edilizia **P.E. n. 537** rilasciata il 28 agosto 1973
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciato il 15 febbraio 1974

5.2. Conformità edilizia:

Corpo A:

Al sopralluogo del 15/12/2025 il box ad uso autorimessa risultava conforme agli elaborati grafici integrati nella richiesta di Abitabilità rilasciato il 15 febbraio 1974. (ALLEGATO 4)

5.3. Conformità catastale

Corpo A:

Al sopralluogo del 15/12/2025 il box ad uso autorimessa risultava conforme a livello planimetrico catastale rispetto la scheda. n. T17635 presentata 20/11/1973

6 CONSISTENZA

6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

LOTTO A Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box ad uso autorimessa	mq.	13,89	100%	14
		13,89 mq. lordi	14 mq. commerciali	

7 STIMA

7.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

7.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025
Fascia: Centrale/CENTRO URBANO, codice zona: B1, Destinazione: Residenziale
Valori relativi Banca dati delle quotazioni immobiliari
Periodo: 1° semestre 2025
Comune: Veduggio al Lambro
Tipologia prevalente: Box
Stato conservativo: Normale
Valore mercato prezzo **min. 900,00** / prezzo **max. 1.400,00** (Euro/mq)
Valore di locazione prezzo **min. 3,80** / prezzo **max. 6,50** (Euro/mq x mese)

7.3. Valutazione LOTTO 001

LOTTO A Descrizione	Categoria cata- stale immobile	Superficie com- merciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box ad uso autorimessa	C6	14	€ 1.150,00	€ 16.100,00
				€ 16.100,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO 001 COMPLESSIVO € 16.100,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: -€ 805,00

Valore LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 15.295,00

Arrotondamento € 15.300,00

Valore LOTTO 001 al netto delle decurtazioni occupato € 11.270,00

N.B.: Valore consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Il sottoscritto Arch. Lara Vanessa Calligaris dichiara di averne inviato copia al Curatore dell'eredità Dott.ssa Maria Ester Palermo a mezzo PEC studiopalermo@lamiapec.it.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Monza li: 03/03/2026

L'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) planimetria presentata 20/11/1973 n.T17635 al 01/09/2025 e visura storica. (file: 1. RG 2829-25RS PC_VS 6-93-28)
- 2) caratteristiche descrittive esterne: fotografie sopralluogo del 15/12/2025
- 3) caratteristiche descrittive interne: fotografie sopralluogo del 15/12/2025
- 4) accesso atti amministrativi richiesta prot. 14493 del 15/12/2025. (file: 4. RG 2829-25 AAr. prot. 14493 del 15-12-25)

LA RELAZIONE SI COMPONE DI 22 PAGINE COMPRENSIVE DEGLI ALLEGATI