



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

555/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

DOTT. ERNESTO CONFORTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Graziano Derio Brioschi

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: graziano@studiobrioschi.com

PEC: graziano.brioschi@pct.pecopen.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 555/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

laboratorio artigianale a VERANO BRIANZA Via Mulino Bistorgio 34, della superficie commerciale di **150,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato in contesto di corte composto da corpo unico con area adibita a corte sul fronte nord e area adibita a corte separata dal fabbricato sul fronte sud

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 76 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 61 mq, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: Via Molino Bistorgio n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 76 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via Molino Bistorgio 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 76 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 82 (catasto terreni), superficie 50
accessori comuni ad enti rurali ed urbani partita speciale 2
- foglio 5 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe Corte, superficie 140
Accessori comuni ad enti rurali ed urbani partita speciale 2

Coerenze da nord ed in senso orario.

Del fabbricato e dell'area al mappale 392 a corpo: mappale 355 altro foglio, mappale 425 e 426 partye, mappale 75 per due lati.

Del mappale 82: mappale 425, mappale 426, mappale 75 per due lati.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 46.950,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

23/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2003 a firma di notaio Dello Iacono Salvatore di Mariano Comense ai nn. 163460/23542 di repertorio, iscritta il 06/10/2003 a Milano 2 ai nn. 30025/144520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.759,91 euro.

Importo capitale: 90.379,96.

Durata ipoteca: 149 anni e 11 mesi.

Ipoteca rinnovata in data 18/08/2023 al n.ro 20365/118034

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/10/2009 a firma di notaio Spreafico Cesaro sede Mariano Comense ai nn. 2875/1897 di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Milano 2 ai nn. 28379/142972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

Importo capitale: 25.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/04/2002 a firma di notaio Dello Iacono Salvatore ai nn. 159641/22297 di repertorio, iscritta il 13/05/2002 a Milano 2 ai nn. 58159/12872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 114.000,00 euro.

Importo capitale: 57.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/12/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 113135 di repertorio, trascritta il 28/04/2014 a Milano 2 ai nn. 25780/36688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 18/11/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2968 di repertorio, trascritta il 27/11/2024 a Milano 2 ai nn. 112151/158763, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Trattasi di immobile insistere all'interno di un contesto di corte, da informazioni assunte durante il sopralluogo, non esiste amministratore condominiale, e non vi sono spese condominiali tranne l'eventuale manutenzione del cancello carraio ed energia elettrica, spese che vengono suddivise tra i vari comproprietari della corte



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2002), con atto stipulato il 19/04/2002 a firma di notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense ai nn. 159640/22296 di repertorio, trascritto il 13/05/2002 a Milano 2 ai nn. 34429/58158

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

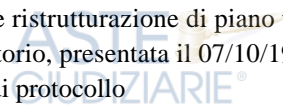


7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. **403/88/S**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione che riguarda l'estensione di un laboratorio e ristrutturazione di piano terra di fabbricato esistente già appartenente a mulino, ora adibito a laboratorio, presentata il 07/10/1986 con il n. 6822 di protocollo, rilasciata il 05/04/1989 con il n. 403/88/S di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (3 condono) N. **406/88/S**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione e riattivazioni di costruzioni di due porzioni di fabbricato a box, presentata



il 07/10/1986 con il n. 7189 di protocollo, rilasciata il 05/04/1989 con il n. 406/88/S di protocollo

D.I.A. N. 79/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero edilizio di rustico adibito a laboratorio/magazzino/box con nuova destinazione ad uso abitativo, presentata il 24/06/2002 con il n. 11169 prot. di protocollo.

Pratica decaduta a causa delle dimissioni del Direttore Lavori mai sostituito e richiesta di sopralluogo dagli allora confinanti per verifica del colmo e sua posizione, dimensioni totali dell'immobile, apertura di di finestra su prospetto est per apertura finestra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Città Consolidata Storica (PDR - Articolo pr20) * Classe di fattibilità geologica 3-b - Sensibilità paesistica molto alto - . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto P.G.T. (Si rimanda al documento integrale per la consultazione di tutta la documentazionee pubblicato sul sito del comune di Verano Brianza)

1.3.1. Città storica

Negli ambiti convenzionati l'edificazione è stata già regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi, concordati e pattuiti con le proprietà e pertanto non si potrà porre in essere, se non espressamente previsto in convenzione, il recupero dei sottotetti. Negli ambiti da convenzionare, essendo assoggettati a pianificazione attuativa, non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti, in quanto nelle apposite convenzioni si definiranno i parametri edilizi ed urbanistici di intervento (vedi schede città storica). Negli ambiti non soggetti ai Piani Attuativi è ammesso il recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove unità immobiliari senza alterare la stereometria della falda e la pendenza. È consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale come previsto dalla legge regionale in materia di recupero dei sottotetti. Non è consentita la realizzazione di abbaini nella città storica.

Articolo pr20. Città consolidata storica

Strumento attuativo: intervento edilizio diretto o piani attuativi di recupero. Per nuclei di antica formazione si intende il patrimonio del centro storico con le sue corti, le cascine e i quattro mulini disposti lungo l'asta del fiume Lambro. Negli interventi nei nuclei di antica formazione è necessario analizzare e studiare i caratteri architettonici degli edifici, in modo tale da delineare e ricostruire la storia e l'evoluzione degli interventi attuati all'interno del territorio comunale. Gli obiettivi che vengono posti nel recupero sono i seguenti: - Conservazione delle tipologie edilizie e dei preminenti caratteri morfologici; - Salvaguardia delle presenze architettoniche rilevanti sia sotto il profilo monumentale che tipologico e ambientale; - Trasformazione del tessuto edificato esistente, compatibilmente con i valori sopra evidenziati, anche per singola unità edilizia. Un passaggio fondamentale per avviare il recupero degli elementi di valore storico e architettonico è quello di costruire un **abaco di riferimento** che guidi gli interventi sul patrimonio esistente. Molte volte gli interventi attuali si pongono in discontinuità con il contesto, sia per i materiali utilizzati, sia per gli interventi di progetto proposti. L'abaco si vuole porre come una guida da seguire in quanto in esso vengono riportati casi positivi di interventi su manufatti di valore storico, con particolare attenzione ai materiali e alle modalità di finitura. L'abaco deve essere considerato di riferimento sia per gli interventi edilizi diretti, che per i piani di recupero e per i piani di recupero al contrario. All'interno dell'abaco vi saranno sia elementi indicativi che elementi prescrittivi. Per i nuclei di antica formazione (centro storico, mulini e cascine), a seguito di censimento edilizio diretto articolato per comparti e successivamente per unità edilizie, è prevista la realizzazione di una tavola complessiva definita "Modalità di intervento ammesse per unità edilizie" con le indicazioni delle tipologie di intervento ammesse e non ammesse per singola unità edilizia di riferimento. Il patrimonio storico di Verano Brianza è stato suddiviso fra cascine, mulini, centro storico: per cui vi sono tre tavole distinte che indicano le modalità di intervento ammesse nelle unità edilizie. Le possibili tipologie di intervento individuate sono le seguenti: - Interventi di manutenzione ordinaria – intervento 1; - Interventi di manutenzione straordinaria – intervento 2; - Interventi di restauro e di risanamento conservativo – intervento 3; - Interventi di restauro e risanamento per adeguamento ambientale – intervento 4; - Interventi di ristrutturazione edilizia – intervento 5; - Interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di SLP (superficie lorda di pavimento): piani di recupero al contrario – intervento 6. Nel caso di intervento ricadente nelle categorie 1-2-3-4 si può intervenire tramite intervento edilizio diretto. Per incentivare il recupero e la riqualificazione dei nuclei storici sono previsti degli incentivi fiscali che prevedono la riduzione del 60% del contributo di costruzione dovuto. Tali interventi possono essere effettuati a prescindere

dalle unità edilizie, pertanto ogni singolo proprietario potrà mettere in atto, sulla propria porzione di edificio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di restauro e di risanamento conservativo per adeguamento ambientale, sempre nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni contenute all'interno dell'abaco di riferimento per i nuclei storici. Nel caso di intervento 5 – ristrutturazione edilizia, esso si può attuare tramite la presentazione di un piano di recupero all'interno del perimetro del comparto. Non sono identificati dei perimetri all'interno del PGT, ma è lasciata libertà al privato di proporre all'amministrazione detti piani con il fine di favorire una maggior concertazione fra pubblico e privato. Il Documento di Piano prevede all'interno dei suoi obiettivi la possibilità di presentare in qualunque momento di validità dello stesso, piani attuativi di recupero nei nuclei storici articolati per comparti che per caratteristiche morfologiche possono essere recuperati complessivamente attraverso azioni volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio storico. I comparti di riferimento sono quelli individuati sulle tavole denominate "Individuazione dei comparti e delle unità edilizie". Il piano di recupero si può presentare se all'interno del comparto aderisce l'80% della SLP presente (calcolata in base alla definizione presente nelle norme generali del PGT), purché vi sia la continuità spaziale fra edifici promotori dell'atto di pianificazione attuativa. La promozione dei piani di recupero all'interno dei comparti o di porzioni di esse è subordinata al fatto che la tavola "Modalità di intervento ammesse per unità edilizie" individui almeno un'unità edilizia che ricade all'interno della tipologia di trasformazione ammessa n. 5 – Interventi di ristrutturazione edilizia. La tipologia di intervento ammessa su ogni unità edilizia aderente al piano di recupero è quella individuata dalla tavola "Modalità di intervento ammesse per unità edilizie" e si possono realizzare esclusivamente gli interventi ammessi individuati su tale tavola. L'approvazione del piano di recupero è subordinata alla dimostrazione fotografica dell'avvenuta demolizione degli accessori in contrasto con il comparto. La volontà dell'Amministrazione Comunale e quella di incentivare piani attuativi di recupero attraverso la corresponsione del 30% del contributo di costruzione dovuto. Non sono dovuti gli standard urbanistici. L'intervento n. 5 – Ristrutturazione edilizia può avvenire anche tramite la presentazione di un permesso di costruire convenzionato su singola unità edilizia presente nelle tavole denominata "Individuazione dei comparti e delle unità edilizie". La corresponsione del contributo di costruzione in questo caso sarà pari al 40% di quello dovuto. L'intervento classificato nella categoria 6 consente di procedere alla costruzione di piani di recupero "al contrario", cioè di andare ad identificare e riprogettare quegli edifici, che per caratteristiche tipologiche e morfologiche, si pongono in discontinuità con il nucleo di antica formazione. Il Piano delle Regole può prevedere un incremento massimo del 10% della SLP esistente se vengono rispettate le indicazioni/prescrizioni contenute nell'abaco. L'aumento della SLP non deve alterare la morfologia del comparto di riferimento per quanto attiene gli allineamenti orizzontali e verticali. Non sono dovuti gli standard urbanistici e viene scomputato il 30% del contributo di costruzione. Nel caso di intervento edilizio n. 5 e n. 6 comportante demolizione e ricostruzione di edifici, i parcheggi dovranno essere realizzati negli interrati. Le destinazioni funzionali ammesse per gli interventi nei nuclei storici sono le seguenti: Abitazioni, Artigianato di servizio, esercizi di vicinato, uffici e studi professionali, Attrezzature ricettive, pubblici esercizi. Per gli interventi nelle corti, nel centro storico, nei mulini e sulle cascine non è dovuta la tassa di uso temporaneo di suolo pubblico in seguito all'installazione di ponteggi e/o di gru. È prevista l'istituzione di un fondo finanziario a livello comunale attraverso la richiesta dello standard strategico agli Ambiti di Trasformazione da destinare come incentivo per i privati al recupero di manufatti nel nucleo di antica formazione, nelle cascine e nei mulini. Verranno emanati annualmente dei bandi comunali a tema (portici, logge, balconi, tinteggiatura facciate, rifacimento manto di copertura) ed in essi verranno indicate le caratteristiche per poter partecipare al bando. Si dà priorità agli interventi in base allo stato di fatto dell'unità edilizia, privilegiando quelli che vanno ad intervenire su immobili in stato avanzato di progressivo degrado o abbandono. I fabbricati di origine agricola presenti nel tessuto storico (quali stalle, fienili, ecc.) poiché già conteggiati nel volume residuo di PRG, possono essere trasformati in volumi residenziali, nel rispetto della SLP esistente, sulla base delle disposizioni dettate dall'art. "Pr19. Cambi di destinazione d'uso". Nella città consolidata storica è prevista la possibilità, a parità di SLP esistente, di ricomporre la cortina edilizia, chiudendo i vuoti fra fabbricati e allineandoli con le coperture esistenti. Estratto strumento idrogeologico.

ZONA DI RISPETTO (AREA DI FATTIBILITÀ 3). Questa zona include la zona di tutela assoluta e viene delimitata in funzione della situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. La zona di rispetto è costituita da una porzione di cerchio di raggio non inferiore a 200 m, con centro nel punto di captazione, che si estende a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dall'isoipsa passante per la captazione. **Art. 5 Comma 5 D.lgs 258/2000.** Nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività: a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati; b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade; e) aree cimiteriali; f) apertura di cave che

possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica; h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; m) pozzi perdenti; n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta. **Art. 5- Comma 6-D.lgs 258/2000.** Per gli insediamenti o le attività di cui al paragrafo precedente, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività: a) fognature; b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione; c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio; d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate dall'art. 5 comma 6 del decreto 258/2000 entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla regione è subordinata all'effettuazione di un'indagine geologica di dettaglio che porti ad una ri-perimetrazione secondo il criterio temporale o idrogeologico o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi. **Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B).** 1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali. 2. Nella Fascia B sono vietati: a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invasore, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invasore in area idraulicamente equivalente; b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l); c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine. 3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29: a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia; b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis; c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente; d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni; e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis. 4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Per la consultazione integrale dei documenti costituenti il PGT, fare riferimento a quanto pubblicato sul sito del comune di Verano Brianza.

Ogni intervento edilizio dovrà essere approvato preliminarmente dall'Ente Parco Valle Lambro con apposito progetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-

urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate perché non messe a disposizione da parte del comune.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fabbricato completamente differente dai titoli edilizi in sanatoria rilasciati. In origine il fabbricato (come desunto dalle pratiche di condono edilizio), era un fabbricato ad uso di un mulino, nel tempo oggetto di modifiche ed ampliamento negli anni 1950/1960, trasformato in parte in laboratorio ed in parte a box, come denunciato con le pratiche di condono presentate nel 1986. Nell'anno 2002 l'attuale proprietario, ha presentato denuncia di inizio attività per recupero edilizio di rustico adibito a laboratorio/magazzino/box con nuova destinazione ad uso abitativo ma, a lavori avviati, il direttore lavori rassegna le proprie dimissioni con regolare comunicazione al comune, senza che la proprietà provveda alla nomina di nuovo D.L.; in aggiunta la proprietà confinante ad est, inoltra al comune segnalazione per esecuzione difforme dei lavori per apertura finestra a distanza non regolamentare dal confine, demolizione e ricostruzione di murature perimetrali e spostamento di fabbricato. Il comune ingiunge l'immediata sospensione delle opere fino a nomina del Nuovo D.L. Nel 2003 la proprietà richiede una concessione edilizia in sanatoria delle difformità, da dove si evince inoltre una traslazione del fabbricato di circa 80 cm, che però non è stata perfezionata in quanto il comune ha chiesto delle integrazioni mai presentate. L'attuale recinzione della proprietà, non è conforme a quanto presente nelle mappe catastali, in particolare sul lato ovest vi è una striscia di terreno che dagli atti non risulta di proprietà dell'esecutata ma nella realtà da lei utilizzato e recintato, Il terreno al mappale 82 (oggetto di procedura esecutiva), risulta essere posto a sud del fabbricato staccato dallo stesso ed in corrispondenza del cancello carraio di accesso al contesto di corte. Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, è posto sul fondo a destra, entrando dal cancello carraio della corte; il cortile antistante, identificato con il mappale 75, non è di proprietà dell'esecutata, ma per arrivare al mappale 76 esecutato, si deve passare sul mappale 75. Sarebbe utile incaricare tecnico dotato di strumentazione elettroottica per rilievo celerimetrico al fine di verificare il corretto posizionamento del fabbricato oggetto di stima e delle relative aree di proprietà. Non è possibile ripristinare gli spazi un tempo destinati a box in quanto il fabbricato è stato radicalmente modificato con gli interventi del 2002; altra incongruenza con le mappe catastali è la segnalazione da parte dell'esecutata che dove oggi viene rimessata l'autovettura, sul lato ovest del fabbricato, sarebbe di sua proprietà ma dalle mappe risulta essere tale area insistente sul mappale 75. Ad oggi la composizione dell'unità oggetto di esecuzione risulterebbe essere la fusione degli spazi un tempo adibiti a box e dello spazio un tempo adibito a deposito/laboratorio. Oggi gli spazi sono un piano terra open space adibito a zona giorno, con angolo adibito a bagno ed antibagno, un soppalco di circa 40 mq con affaccio sul sottostante piano terra open space, dove è stato ricavato al centro del soppalco, un locale bagno mentre la restante superficie del soppalco, è adibita a camera da letto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità): €10.000,00
- Sanzioni (esattamente quantificabili solo dopo presentazione di progetto - importo stimato e a partire): €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi.

La regolarizzazione è possibile previa verifica del corretto posizionamento del fabbricato sul terreno di proprietà dell'esecutata, previa idonea istanza di autorizzazione paesaggistica all'ente parco valle

lambro. Il buon esito della regolarizzazione si potrà avere esclusivamente dopo la presentazione di tutti i progetti agli enti competenti. Si precisa che gli importi delle sanzioni, sono stimate e non definitive; importo della sanzione definitiva, potrà essere quantificata esclusivamente a presentazione di progetto di sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fabbricato completamente differente dai titoli edilizi in sanatoria rilasciati. In origine il fabbricato (come desunto dalle pratiche di condono edilizio), era un fabbricato ad uso di un mulino, nel tempo oggetto di modifiche ed ampliamento negli anni 1950/1960, trasformato in parte in laboratorio ed in parte a box, come denunciato con le pratiche di condono presentate nel 1986. Nell'anno 2002 l'attuale proprietario, ha presentato denuncia di inizio attività per recupero edilizio di rustico adibito a laboratorio/magazzino/box con nuova destinazione ad uso abitativo ma, a lavori avviati, il direttore lavori rassegna le proprie dimissioni con regolare comunicazione al comune, senza che la proprietà provveda alla nomina di nuovo D.L.; in aggiunta la proprietà confinante ad est, inoltra al comune segnalazione per esecuzione difforme dei lavori per apertura finestra a distanza non regolamentare dal confine, demolizione e ricostruzione di murature perimetrali e spostamento di fabbricato. Il comune ingiunge l'immediata sospensione delle opere fino a nomina del Nuovo D.L. Nel 2003 la proprietà richiede una concessione edilizia in sanatoria delle difformità, da dove si evince inoltre una traslazione del fabbricato di circa 80 cm, che però non è stata perfezionata in quanto il comune ha chiesto delle integrazioni mai presentate. L'attuale recinzione della proprietà, non è conforme a quanto presente nelle mappe catastali, in particolare sul lato ovest vi è una striscia di terreno che dagli atti non risulta di proprietà dell'esecutata ma nella realtà da lei utilizzato e recintato, Il terreno al mappale 82 (oggetto di procedura esecutiva), risulta essere posto a sud del fabbricato staccato dalla stesso ed in corrispondenza del cancello carraio di accesso al contesto di corte. Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, è posto sul fondo a destra, entrando dal cancello carraio della corte; il cortile antistante, identificato con il mappale 75, non è di proprietà dell'esecutata, ma per arrivare al mappale 76 esecutato, si deve passare sul mappale 75. Sarebbe utile incaricare tecnico dotato di strumentazione elettroottica per rilievo celerimetrico al fine di verificare il corretto posizionamento del fabbricato oggetto di stima e delle relative aree di proprietà. Non è possibile ripristinare gli spazi un tempo destinati a box in quanto il fabbricato è stato radicalmente modificato con gli interventi del 2002; altra incongruenza con le mappe catastali è la segnalazione da parte dell'esecutata che dove oggi viene rimessata l'autovettura, sul lato ovest del fabbricato, sarebbe di sua proprietà ma dalle mappe risulta essere tale area insistente sul mappale 75. Ad oggi la composizione dell'unità oggetto di esecuzione risulterebbe essere la fusione degli spazi un tempo adibiti a box e dello spazio un tempo adibito a deposito/laboratorio. Oggi gli spazi sono un piano terra open space adibito a zona giorno, con angolo adibito a bagno ed antibagno, un soppalco di circa 40 mq con affaccio sul sottostante piano terra open space, dove è stato ricavato al centro del soppalco, un locale bagno mentre la restante superficie del soppalco, è adibita a camera da letto. E' necessario preventivamente verificare corretto inserimento in mappa ed eventualmente aggiornare la mappa catastale con procedura pregeo, occorre inoltre produrre nuova planimetria catastale con procedura DOCFA in quanto oggi al catasto risulta il fabbricato suddiviso in 3 unità (1 laboratorio e 2 boxes).

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità): €3.000,00
- diritti catastali (in vigore alla data della presente relazione di stima): €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi.

La regolarizzazione è possibile previa verifica del corretto posizionamento del fabbricato sul terreno di proprietà dell'esecutata, previa idonea istanza di autorizzazione paesaggistica all'ente parco valle lambro. Il buon esito della regolarizzazione si potrà avere esclusivamente dopo la presentazione di tutti i progetti agli enti competenti. L'aggiornamento catastale potrà avvenire contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria

con poligonale rossa vengono indicati i mappali interessati ma non corrispondenti ai luoghi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERANO BRIANZA VIA MULINO BISTORGIO 34

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a VERANO BRIANZA Via Molino Bistorgio 34, della superficie commerciale di **150,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato in contesto di corte composto da corpo unico con area adibita a corte sul fronte nord e area adibita a corte separata dal fabbricato sul fronte sud

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 76 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 61 mq, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: Via Molino Bistorgio n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 76 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via Molino Bistorgio 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 76 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 82 (catasto terreni), superficie 50 accessori comuni ad enti rurali ed urbani partita speciale 2
- foglio 5 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe Corte, superficie 140 Accessori comuni ad enti rurali ed urbani partita speciale 2

Coerenze da nord ed in senso orario.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Del fabbricato e dell'area al mappale 392 a corpo: mappale 355 altro foglio, mappale 425 e 426 partye, mappale 75 per due lati.

Del mappale 82: mappale 425, mappale 426, mappale 75 per due lati.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2003.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista aerea



vista aerea

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



stralcio estratto mappa (in rosso sono delimitati i beni ma non corrispondenti ai luoghi)

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km circa Linee Z232 - Z 242
Autoguidovie
superstrada distante SS 36 circa 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

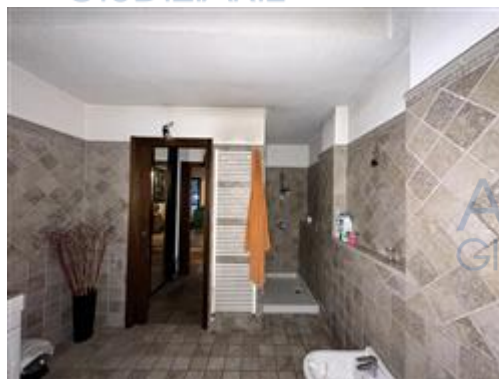
Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima, all'attualità, è un corpo unico prevalentemente posto al piano terra con porzione di area soppalcata con affaccio sul piano terra, utilizzata come abitazione da parte della proprietaria eseguita, oggetto di intervento di ristrutturazione a partire dal secondo semestre dell'anno 2002. In origine il fabbricato (come desunto dalle pratiche di condono edilizio), era un fabbricato ad uso di un mulino, nel tempo oggetto di modifiche ed ampliamento negli anni 1950/1960, trasformato in parte in laboratorio ed in parte a box, come denunciato con le pratiche di condono presentate nel 1986. Nell'anno 2002 l'attuale proprietario, ha presentato denuncia di inizio attività per recupero edilizio di rustico adibito a laboratorio/magazzino/box con nuova destinazione ad uso abitativo ma, a lavori avviati, il direttore lavori rassegna le proprie dimissioni con regolare comunicazione al comune, senza che la proprietà provveda alla nomina di nuovo D.L.; in aggiunta la proprietà confinante ad est, inoltra al comune segnalazione per esecuzione difforme dei lavori per apertura finestra a distanza non regolamentare dal confine, demolizione e ricostruzione di murature perimetrali e spostamento di fabbricato. Il comune ingiunge l'immediata sospensione delle opere fino a nomina del Nuovo D.L. Nel 2003 la proprietà richiede una concessione edilizia in sanatoria delle difformità, da dove si evince inoltre una traslazione del fabbricato di circa 80 cm, che però non è stata perfezionata in quanto il comune ha chiesto delle integrazioni mai presentate.

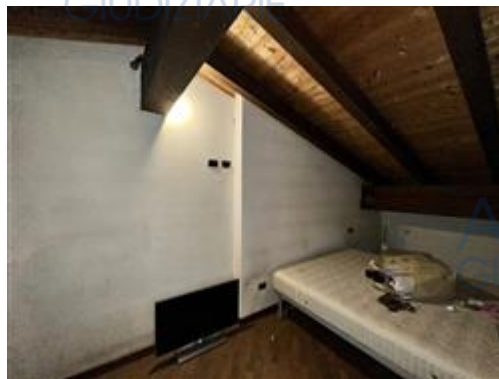
L'attuale recinzione della proprietà, non è conforme a quanto presente nelle mappe catastali, in particolare sul lato ovest vi è una striscia di terreno che dagli atti non risulta di proprietà dell'esecutata ma nella realtà da lei utilizzato e recintato, Il terreno al mappale 82 (oggetto di procedura esecutiva), risulta essere posto a sud del fabbricato staccato dalla stesso ed in corrispondenza del cancello carraio di accesso al contesto di corte. Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva, è posto sul fondo a destra, entrando dal cancello carraio della corte; il cortile anistante, identificato con il mappale 75, non è di proprietà dell'esecutata, ma per arrivare al mappale 76 esecutato, si deve passare sul mappale 75. Sarebbe utile incaricare tecnico dotato di strumentazione elettroottica per rilievo celerimetrico al fine



di verificare il corretto posizionamento del fabbricato oggetto di stima e delle relative aree di proprietà. Essendo il fabbricato privo di pratica edilizia abilitativa all'utilizzo residenziale, la stima verrà fatta come se fosse a destinazione deposito; non è possibile ripristinare gli spazi un tempo destinati a box in quanto il fabbricato è stato radicalmente modificato con gli interventi del 2002; altra incongruenza con le mappe catastali è la segnalazione da parte dell'esecutata che dove oggi viene rimessata l'autovettura, sul lato ovest del fabbricato, sarebbe di sua proprietà ma dalle mappe risulta essere tale area insistente sul mappale 75. Ad oggi la composizione dell'unità oggetto di esecuzione risulterebbe essere la fusione degli spazi un tempo adibiti a box e dello spazio un tempo adibito a deposito/laboratorio. Oggi gli spazi sono un piano terra open space adibito a zona giorno, con angolo adibito a bagno ed antibagno, un soppalco di circa 40 mq con affaccio sul sottostante piano terra open space, dove è stato ricavato al centro del soppalco, un locale bagno mentre la restante superficie del soppalco, è adibita a camera da letto. La copertura è a falde in legno a vista, le pavimentazioni del piano terra sono di tipo ceramico.

Il riscaldamento avviene per mezzo di caldaia a gas metano (non verificabile funzionamento in quanto utenza disattivata), installata in alloggiamento posto sulla facciata nord del fabbricato; a nord si affaccia su area a giardino (mappale 392 oggetto di esecuzione), mentre a est c'è striscia di terreno (identificata con mappale 425 non oggetto di esecuzione e non di proprietà - risulta pertanto rilievo celerimetrico per verificare corretto posizionamento del fabbricato), a sud e ad ovest il fabbricato di affaccia su corte di cui al mappale 75 (mappale 75 non oggetto di esecuzione). Durante il sopralluogo si sono riscontrate diverse tracce di umidità di risalita dal terreno, essendo il fabbricato posto al piano terra con murature piene; sarà necessario inoltre presentare unitamente al progetto di sanatoria, anche tutte le verifiche relativamente al gas radon.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito piano terra (lorda)	105,00	x	100 %	=	105,00
soppalco (lorda)	36,00	x	100 %	=	36,00
Area mappale 392 (fronte nord del fabbricato ed aderente)	140,00	x	5 %	=	7,00
Area mappale 82 (fronte sud e staccato dal fabbricato)	50,00	x	5 %	=	2,50
Totale:	331,00				150,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/04/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 702/2013

Descrizione: DEPOSITO INDUSTRIALE, piano terra di mq. 410 lordi con antistante area cortilizia, con annessa ABITAZIONE DEL CUSTODE al piano terra di mq. 76 lordi. , 1

Indirizzo: Via Laterale Molino Filo, snc Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 385.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 161.437,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 812.00 m



Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 906/2018

Descrizione: A) Opificio mq. 55.353, p.t e 1°, capannoni, depositi, uffici e terreni circostanti, parte del complesso produttivo ex Cartiere Villa. B) Terreno agricolo mq. 36.250. , 1

Indirizzo: Via Rossini, snc Briosco, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 455.510,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.915.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 607.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,682.00 m

Numero Tentativi: 6



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 906/2018

Descrizione: A) Opificio mq. 55.353, p.t e 1°, capannoni, depositi, uffici e terreni circostanti, parte del complesso produttivo ex Cartiere Villa. B) Terreno agricolo mq. 36.250. , 1

Indirizzo: Via Rossini, snc Briosco, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 455.510,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.915.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 607.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,682.00 m

Numero Tentativi: 6



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/03/2019

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 43/2017

Descrizione: CAPANNONE INDUSTRIALE, CON AREA ESTERNA, DISTINTO AL FOGLIO 1, PARTICELLA 45, SUB 701 , CAT. D/1, INTESTATO A IMM.RE GIADA S.A.S, SOCIETA' PARTECIPATA DAL FALLIMENTO LISA ALLUMINIO S.A.S., 1

Indirizzo: via I Maggio n. 6 Briosco, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 325.191,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 172.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,775.00 m





Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/06/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 76/2016

Descrizione: Fabbricato uso direzionale parzialmente realizzato, primo e secondo piano oltre piano interrato., 1

Indirizzo: VIA POLA snc Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 423.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.340.482,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.000.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,867.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/09/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 63/2018

Descrizione: Complesso immobiliare sito nei Comuni di Magnano in Riviera e Tarcento (UD), 14

Indirizzo: Via Pontebbana Magnano In Riviera, UD

Superfici accessorie:

Prezzo: 800.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 4.000.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 600.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,939.00 m

Numero Tentativi: 7



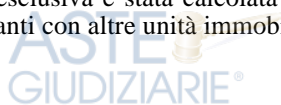
SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.



in contorno dei mappali 59, 60 e 103 da nord ed in senso orario: mappale 58, Via Turchino, territorio





del comune di Carate Brianza, mappale 47.



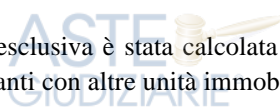
Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.



La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.



Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Il valore unitario applicato, essendo il fabbricato denunciato come laboratorio, è quello relativo ai laboratori e non al residenziale in quanto ad oggi, la destinazione residenziale per i titoli edilizi recuperati, è abusiva.



Si precisa che gli importi delle sanzioni, sono stimate e non definitive; importo della sanzione definitiva, potrà essere quantificata esclusivamente a presentazione di progetto di sanatoria.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 150,50 x 500,00 = 75.250,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Verano Brianza, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI



VALORE DI MERCATO (OMV):





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	150,50	0,00	75.250,00	75.250,00
				75.250,00 €	75.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 28.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 46.950,00

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

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 46.950,00

data 23/05/2025



il tecnico incaricato
Geom. Graziano Derio Brioschi

