



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

660/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Toppan Arianna

CUSTODE:

Dott. Ciro Fiore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

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 **88,75** 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 2.95 mt. (hmedia).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 86 sub. 502 (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: nord altra proprietà, est altra proprietà sub.501 ,Sud parte comune area indivisa, ovest parte comune area indivisa

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 35 mq

coerenze: Nord sub.503, Est sub 501, Sud stessa proprietà, Ovest area comune propr. indivisa

Piano Seminterrato , Altezza 2.35 mt.

n.2 Cantina/Deposito 22 mq

coerenze: Nord stessa proprietà, Est sub 501,Sud soprastante pianerottolo comune,Ovest area comune proprietà indivisa

Piano Seminterrato , Altezza 2.25 mt.

B

box doppio a VEDANO AL LAMBRO via Trieste 8, della superficie commerciale di **36,00** 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 2.05 mt .

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 86 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 41, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 114,34 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 8 VEDANO AL LAMBRO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: nord altra proprietà sub.503, est parte comune area indivisa, sud parte comune area indivisa, ovest mappale 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:	124,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.520,00
Data di conclusione della relazione:	30/11/2025



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 07/11/2025.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Si rileva :Trascrizione NN 63315/43758 del 08/05/2025 -Preliminare di Compravendita ai rogiti del notaio in data 29/04/2025 n. rep.1824/1493, a favore acquirente e a carico dell'esecutata, gravante sugli immobili oggetto di procedura.



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.*



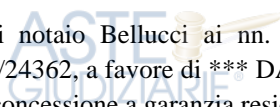
4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/11/1998 a firma di notaio Bellucci ai nn. 241531/15761 di repertorio, iscritta il 24/11/1998 a Milano 2 ai nn. 94542/24362, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia residuo prezzo.

Importo ipoteca: 54000000 lire.

Importo capitale: 54000000 lire.





Durata ipoteca: 88 mesi.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di Pignoramento .

Gravante su: relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà di VEDANO AL LAMBRO (MI) Foglio 6 Particella 86 Subalterno 502 relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà di VEDANO AL LAMBRO (MI) Foglio 6 Particella 86 Subalterno 504



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/06/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6433 di repertorio, trascritta il 24/07/2025 a Milano 2 ai nn. 109353/75297, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di Pignoramento NGR 349/25



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.

Si rileva :Trascrizione NN 63315/43758 del 08/05/2025 -Preliminare di Compravendita ai rogiti del notaio in data 29/04/2025 n. rep.1824/1493, a favore acquirente e a carico dell'esecutata, gravante sugli immobili oggetto di procedura.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

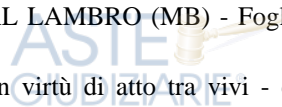


6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/11/1998 a firma di notaio G.Bellucci ai nn. 241531/15761 di repertorio, trascritto il 24/11/1998 a Milano 2 ai nn. 94541/67952.

Il titolo è riferito solamente a immobili in VEDANO AL LAMBRO (MB) - Foglio 6 Particella 86 Subalterno 502 e 504 .

Pervenne all'esecutata per quota 1/2 Piena Proprietà, in virtù di atto tra vivi - compravendita da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio. Si rileva:Trascrizione NN 63315/43758 del 08/05/2025 - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA ai rogiti del notaio Losito Filippo in data





29/04/2025 n.rep. 1824/1493, a favore di acquirente e a carico dell'esecutata, gravante sugli immobili oggetto di procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/1991), con atto stipulato il 12/10/1991 a firma di Notaio Bellucci ai nn. 189715/5427 di repertorio, trascritto il 25/10/1991 a Milano 2 ai nn. 79760/58364.

Il titolo è riferito solamente a Immobili oggetto della procedura.

Successivo atto di identificazione catastale ai rogiti del notaio in data 11/12/1992 n.rep. 220567/7134 e trascritto il 30/12/1992 ai n.ri 98642/69666



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.

La pratica Edilizia interviene sulla diversa distribuzione degli spazi interni al sub. 502 oggetto della procedura, con fusione di parte dell'abitazione individuata con il sub. 501 (altra proprietà) . La pratica con prot. 10797, oltre ad intervenire sull'abitazione al sub.502, accorpa di fatto porzione di abitazione di altra proprietà (sub.501). La sopracitata Pratica edilizia "DIA", dalla documentazione messa nella disponibilità del CTU da parte dell'ente comunale (ufficio tecnico), interessa la fusione di superficie di altra proprietà, non risulta firmata dall'avente titolo proprietario dell'abitazione al sub.501. Il CTU segnala quanto sopra evidenziato , come già comunicato al tribunale con informativa al giudice nella procedura unificata.

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.502 e sub.504

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche , modifica autorimessa (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:

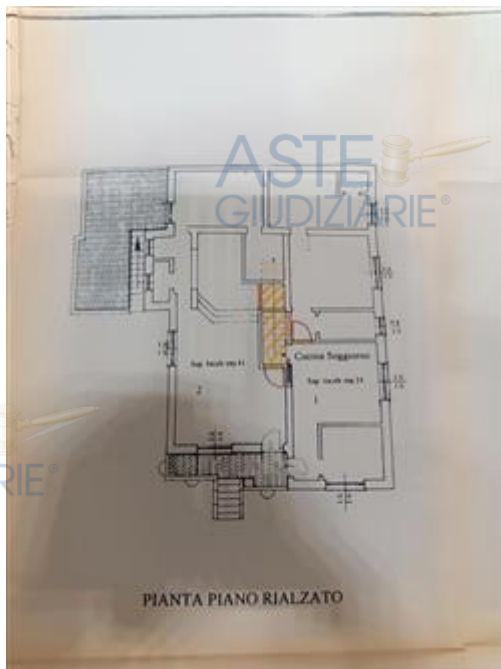
- SCIA IN SANATORIA (SANZIONE -ONERI-PROGETTAZIONE-DIREZIONE LAVORI-SICUREZZA): € 6.500,00
- 1. Chiusura n. 4 porte con costruzione di tavolato al finito, che collegano i beni in esecuzione con abitazione e accessori del sub.502, sia al piano rialzato che al piano seminterrato . Valutazione a Corpo: € 2.000,00
- 4. Ripristino muratura a delimitazione delle unità immobiliari sub.502 con sub. 501-costruzione tavolato finito e completo-Valutazione a Corpo: € 3.000,00
- oneri Impianto elettrico per adeguamento in relazione al ripristino delle unità immobiliari -Valutazione a Corpo: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 502 E SUB.504.

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. 502 nei confini e metrature originarie. Si dovrà riportare la camera e bagno, attualmente in uso al sub.502, nella disponibilità del sub.501 (proprietario). 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 , il quale non risulta controfirmato dall'avente titolo (proprietario di porzione sub.501 in fusione con il sub.502), pertanto valutarne l'idoneità. Inoltre si evidenzia che la P. Edilizia PROT. 3841 DEL 15-12-1975 P.E. 55-75, ha autorizzato la costruzione di servizio igienico e sistemazione interne come elaborato grafico allegato alla conformità Edilizia. La successiva Autorizzazione Edilizia n. 162/89 con oggetto opere in facciata, rappresentava di fatto il servizio igienico precedentemente autorizzato (P.E. 55/75) ampliato. Tutte le pratiche successive riporteranno la sagoma dell'abitazione come

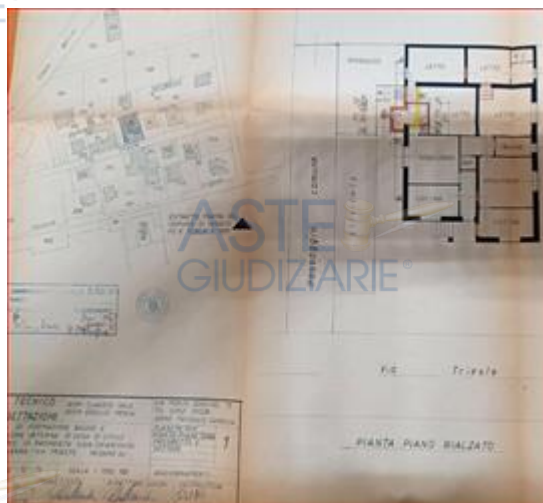
rappresentato nella P.E. 162/89. La scheda catastale in banca dati, presentata in data 14/05/1992 è conforme all' Autorizzazione Edilizia n. 162/89. In relazione al Box Doppio sub.504, in base alla documentazione messa nella disponibilità del perito, si evidenzia che in primis è stato autorizzato su parte del sedime su cui insiste il box un rustico ad uso deposito. La P.E. 55/75 ci consegna la rappresentazione grafica della sagoma dello stato attuale del box doppio, con un'indicazione generica "esistente". Ulteriore conferma del box doppio è data anche dalla mappa raffigurata nella stessa pratica del 1975. La scheda catastale del box doppio risulta in banca dati presentata in data 14/05/1992. Si ritiene che in fase di incarico professionale a tecnico abilitato, per la redazione della Scia in Sanatoria, si dovrà valutare la conformità di quanto rappresentato nelle pratiche edilizie in modo cronologico, per verifica di un possibile non conformità. Questo per potere implementare la SCIA in Sanatoria, applicando il "Decreto Salva Casa" (DL 69/2024, convertito in Legge 105/2024), che ha introdotto nuove percentuali di tolleranze costruttive, questo in relazione ad eventuale piccolo ampliamento del bagno. La legge Salva Casa introduce la possibilità di regolarizzare le parziali difformità edilizie realizzate in variante a titoli rilasciati prima del 29 gennaio 1977, questo in relazione alla conformità del Box Doppio. Il Perito ha documentato in base agli atti di fabbrica messi nella disponibilità, non assumendosi responsabilità relativamente ad eventuali pratiche disperse o reperibili successivamente alla presentazione della perizia.



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



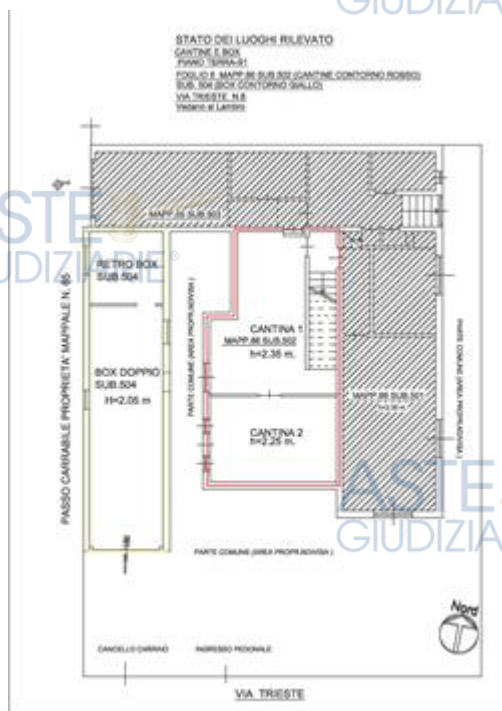
Stato Autorizzato P. Seminterrato Accessori Prot. n.8764 del 08/08/1997



EDILIZIA P.E. PROT 3841 DEL 15-12-1975 P.E. 55-75



Stato di Fatto Abitazione SUB.502



Stato di Fatto Cantine SUB. 502 e Box Doppio SUB.504

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Adeguamento 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

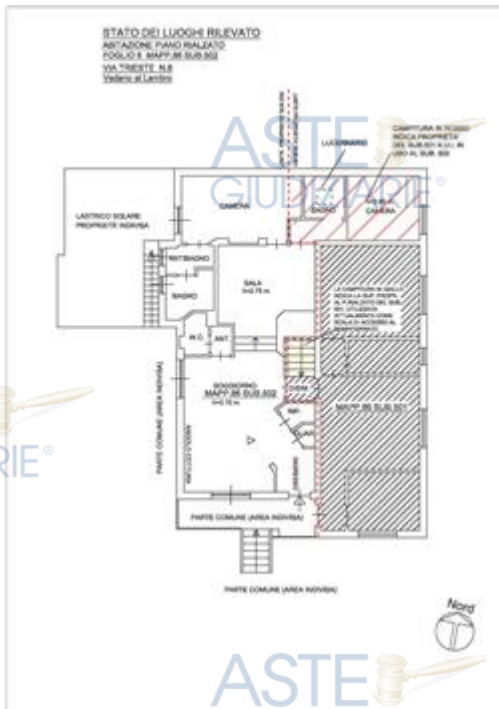
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

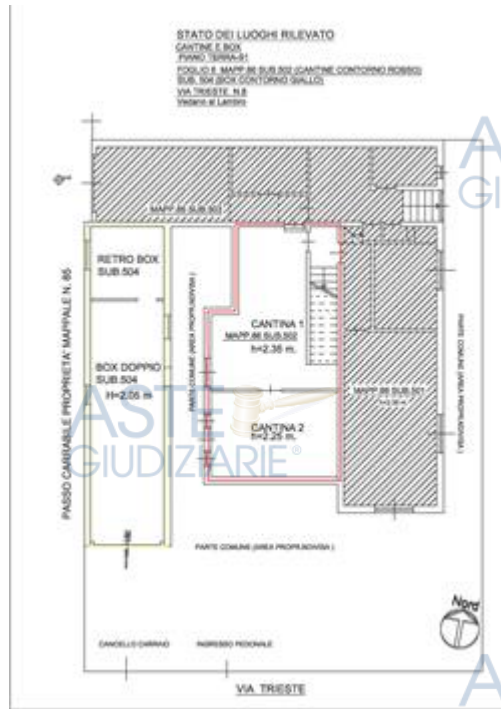
- Docfa : € .800,00
- Diritti catastali : € .280,00



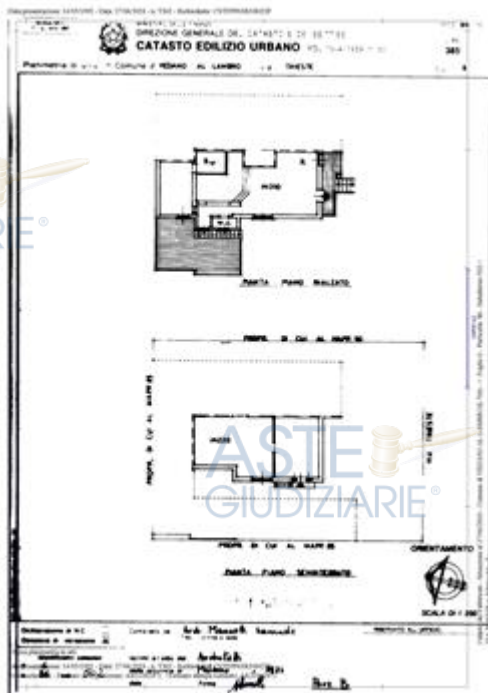
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a Beni esegutati



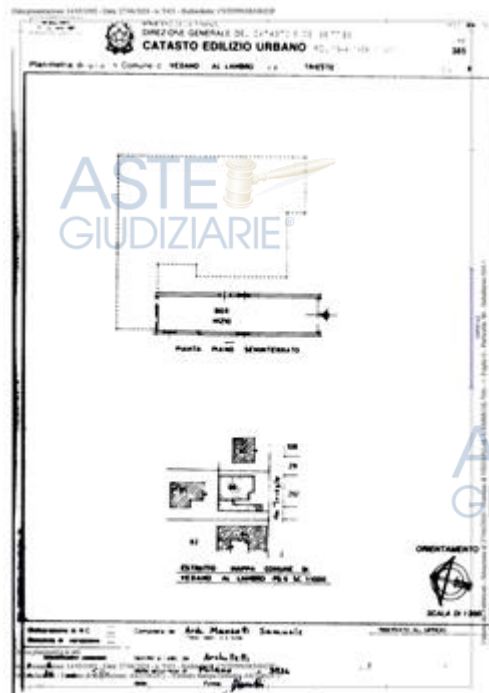
Stato di Fatto abitazione sub.502



Stato di Fatto (cantine sub.502) e Box Doppio sub.504



Stato Autorizzato Abitazione e Accessori sub.502



Stato Autorizzato Box Doppio sub.504

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

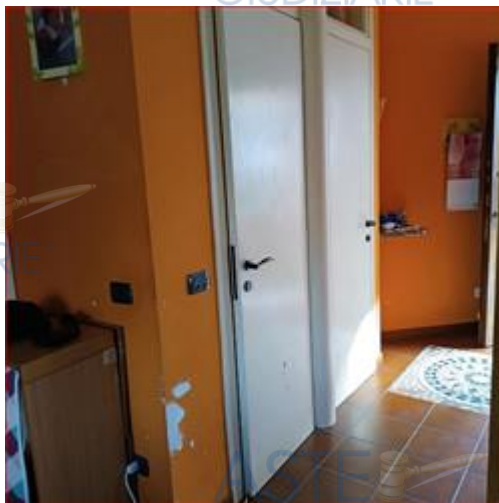
appartamento a VEDANO AL LAMBRO via Trieste 8, della superficie commerciale di **88,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Rialzato, ha un'altezza interna di 2.95 mt. (hmedia).

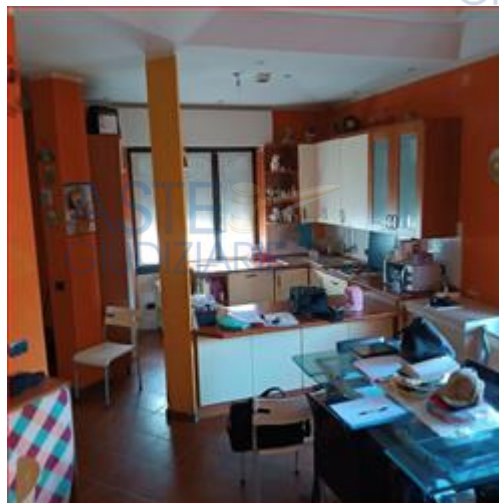
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 86 sub. 502 (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: nord altra proprietà, est altra proprietà sub.501 ,Sud parte comune area indivisa, ovest parte comune area indivisa

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1997.



Ingresso e Ripostigli



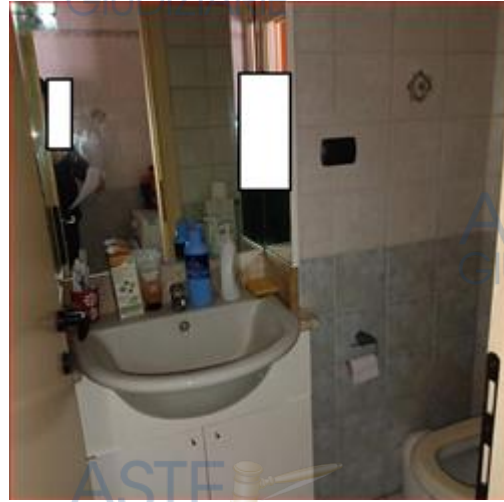
Angolo Cottura e Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Anti W.C. ingresso dal Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



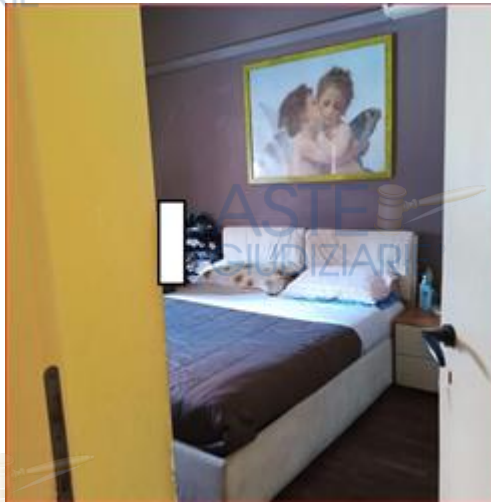
W.C.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera



Bagno e antibagno accesso dalla camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

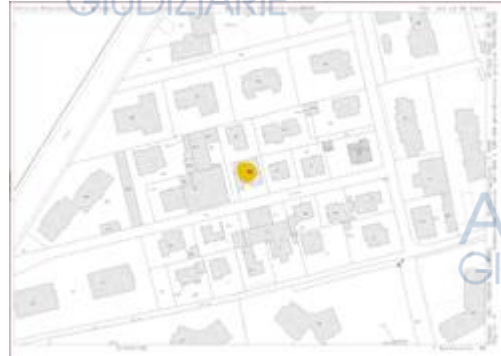
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Contesto Urbano

ASTE GIUDIZIARIE®



Mappa

ASTE GIUDIZIARIE®



Vista Aerea

ASTE GIUDIZIARIE®



Vista da via Trieste -accessi pedonale e carraio-

ASTE GIUDIZIARIE®



Vista abitazione

ASTE GIUDIZIARIE®



Vista da via Trieste -accesso carraio-

ASTE GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3,5 km

ASTE GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★☆☆

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



autobus distante 500 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 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 (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 hanno riguardato le seguenti opere:

1. Creazione nuova scala interna di collegamento al piano seminterrato con aperture (porte) di collegamento con sub.501 (altra proprietà)
2. Nuovi Tavolati interni al piano seminterrato aperture al piano 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 alla data della presentazione dai dichiaranti proprietari del sub.502.

La richiesta autorizzativa ha interessato anche l'unità immobiliare al sub.501 (altra proprietà).

La proprietà del sub.501 non risulta nella qualità di dichiarante avente titolo, non è apposta la firma sulla documentazione (modulistica e disegni),

Oggetto della pratica Edilizia DIA 07/10/1997 con prot. n.10797 è stata una fusione e la diversa distribuzione degli spazi interni del bene in esecuzione, interessando appunto



anche la proprietà del sub.501 (altra proprietà).

Dalla tavola grafica allegata alla pratica Edilizia si evince che parte dell'abitazione sub.501 (altra proprietà), con interventi mirati quali demolizioni e costruzioni si sono realizzati dei locali con funzione disimpegno, camera da letto e bagno

I locali con funzione disimpegno, camera da letto e bagno (proprietà sub.501) sono stati oggetto di fusione, resi funzionali e nella disponibilità della proprietà individuata al sub.502 (bene in esecuzione).

Le abitazioni ai sub. 502 e sub.501 al piano rialzato sono comunicanti mediante porte, che accedono in un disimpegno da cui una scala collega il piano seminterrato di proprietà del sub.502.

Si precisa che la superficie del disimpegno e parte della sup. occupata dalla scala alla quota rialzata, sono proprietà del sub.501 (allegato stato di fatto).

La scala che collega al piano seminterrato dall'intradosso del solaio comprensivo del 50% dello spessore dello stesso solaio, risulta edificata nella proprietà del sub.502 (bene in esecuzione).

Per maggiore comprensione si rimanda alla rappresentazione grafica dello stato fatto.

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. 502, 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. 504 piano S1 (reale P.T.)

Stato Autorizzato

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, risulta non controfirmata dal proprietario del sub. 501 in qualità di dichiarante avente titolo, inoltre non risultano atti di trasferimento che giustificano la fusione o l'uso di una porzione dell'immobile confinante a favore del sub.502 (sub.502 bene in esecuzione).

L'abitazione è situata al piano Rialzato. L'area esterna, ingresso coperto e lastrico solare sono individuati negli atti di vendita come parti comuni indivisi, comuni alle due proprietà ai sub. 502/504 e 501/503. Cantine e ripostigli di pertinenza al piano seminterrato, come meglio rappresentato negli atti di provenienza allegati.

Stato Rilevato

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, delimitato da un ripostiglio e un altro con funzione guardaroba, si accede ad un ampio locale open space comprendente: angolo cottura, zona soggiorno, sala a quota maggiore raggiungibile con tre alzate (gradini), i locali sono dotati di finestre.

Dalla Sala si hanno due porte che collegano rispettivamente .

- la prima alla camera da letto matrimoniale con accesso diretto a bagno e antibagno, la camera e il bagno/anti sono dotati di finestra.
- la seconda a disimpegno, bagno con lucernario e camera con finestra (porzione di abitazione di altra proprietà)

Dal soggiorno mediante porta si accede ad un disimpegno che mette di fatto, in collegamento con l'abitazione confinante (sub.501).

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

Il piano seminterrato in esecuzione risulta accessibile dalla scala interna e da scala esterna con accesso dal cortile.

Il seminterrato ha n. 2 cantine/depositi.

L'autorimessa ha accesso carraio dalla via Trieste mediante cancello carraio di cui non è visibile il cartello di autorizzazione al passo carrabile.

Regolarizzazione difformità

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

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

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 che non risulta controfirmato dall'avente titolo e proprietario del sub.501.

La regolarizzazione dovrà prevedere e quantificare i seguenti interventi:

1. Chiusura con muratura o altra tecnologia (costruzione a secco) di n.2 porte che collegano attualmente i beni in esecuzione con gli accessori del sub.501 al piano seminterrato.
2. Ripristino dei confini dell'unità immobiliare 502 mediante:
 - chiusura n.2 porte con muratura completa e finita, lavorazione finalizzata a eliminare ogni collegamento esistente con altra proprietà (sub.501)
 - ripristino con costruzione di tavolato divisorio completo e finito seguendo gli allineamenti già esistenti. Per il tracciamento si dovrà tenere conto della tavola comparativa allegata alla pratica 10797 del 07/10/1997, che rappresenta con giallo (demolizioni) e rosso (costruzione), mentre le parti in nero indicano le murature non modificate. Il naturale



proseguimento ortogonale della muratura a divisione della camera da letto (sub.502) e disimpegno (sub.501) è la reale delimitazione delle due unità immobiliari.



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.

Nella zona open space ci sono abbassamenti in cartongesso

Nel bagno e nella camera da letto c'è proliferazione di muffe ben visibile.

IMPIANTO TERMICO E ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Impianto autonomo con Caldaia 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 alluminio.

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

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e rivestimenti zona angolo cottura, zona soggiorno e bagni sono in ceramica.

Sala e camera da letto parquet

IMPIANTO ELETTRICO

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

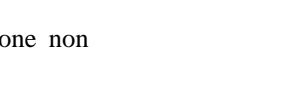
1. Interruttore generale
2. Linea Luce
3. Linea Forza Motrice

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

Impianto di condizionamento, split soggiorno, camera da letto. 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 ripristinare e dividere le linee in virtù del ripristino delle unità immobiliari, attualmente oggetto di fusione.

La camera da letto presenta una grossa macchia in corrispondenza del plafone, ad un primo esame visivo sembrerebbe una proliferazione di muffe, ma si dovrà approfondire per eliminare la possibilità che possa essere una infiltrazione dal tetto. Il bagno presenta al plafone e parte pareti della muffa diffusa, queste problematica è da verificare con approfondimenti, che potrebbero essere anche di tipo invasivi.

Lo stato delle cantine di pertinenza dell'abitazione è pessimo, si denota un sfondellamento delle pignatte del solaio, che dovrà essere oggetto di ripristino con materiali idonei.

Risulta nella cantina un abbassamento in parte divelto.

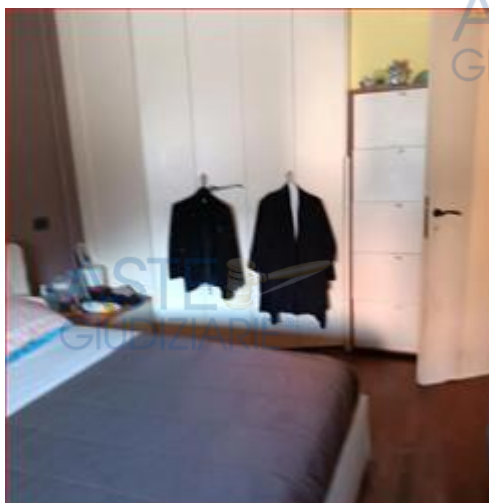
L'intonaco dei muri delle cantine hanno bisogno di un intervento di manutenzione e ripristini, la tubazione degli impianti andrebbe protetta.

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

Nel catasto Energetico non risulta APE



Sala



Camera



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sala

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

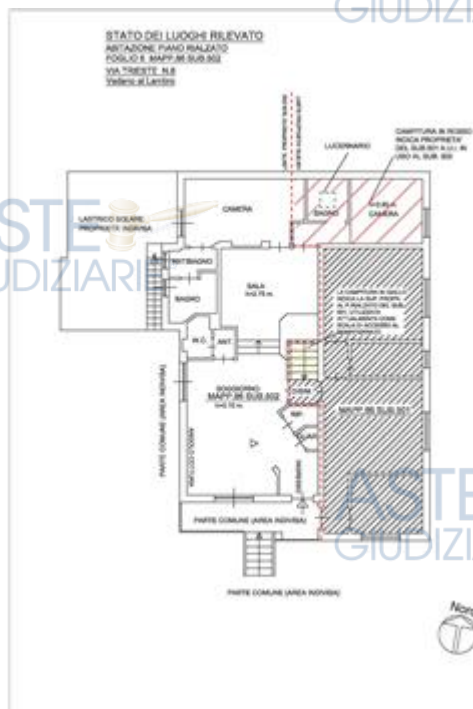
CONSISTENZA:

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	80,00	x	100 %	=	80,00
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:	167,50				88,75

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Stato di Fatto Abitazione sub.502

ACCESSORI:

cantina, composto da vani comunicanti.

n.1 Cantina/Deposito 35 mq

coerenze: Nord sub.503, Est sub 501, Sud stessa proprietà, Ovest area comune propr. indivisa

Piano Seminterrato , Altezza 2.35 mt.

n.2 Cantina/Deposito 22 mq

coerenze: Nord stessa proprietà, Est sub 501,Sud soprastante pianerottolo comune,Ovest area comune proprietà indivisa

Piano Seminterrato , Altezza 2.25 mt.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1 Cantina/Deposito SUB 502	35,00	x	25 %	=	8,75
2 Cantina/Deposito SUB 502	22,00	x	25 %	=	5,50
Totale:	57,00				14,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

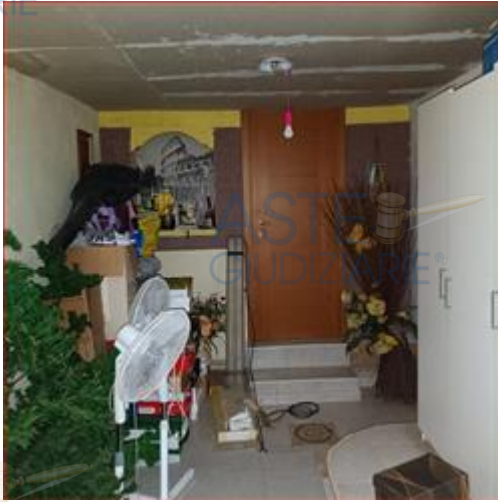


foto 1 Cantina 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 2 Cantina 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1 Cantina 2



Foto 2 Cantina 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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. (27/11/2024)

Domanda: discreta

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.950,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,75	x	1.800,00	=	159.750,00
Valore superficie accessori:	14,25	x	1.800,00	=	25.650,00





185.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 185.400,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 185.400,00

BENI IN VEDANO AL LAMBRO VIA TRIESTE 8

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a VEDANO AL LAMBRO via Trieste 8, della superficie commerciale di **36,00** 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 2.05 mt .

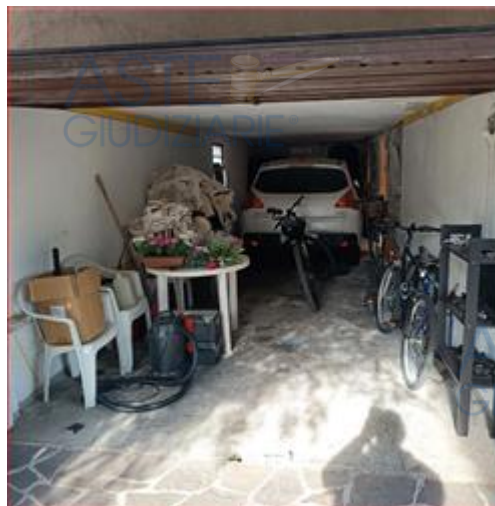
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 86 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 41, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 114,34 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 8 VEDANO AL LAMBRO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: nord altra proprietà sub.503, est parte comune area indivisa, sud parte comune area indivisa, ovest mappale 85

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



Cancello Ingresso



Box Doppio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Retro Box Doppio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Box Doppio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Contesto Urbano



Mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Aerea



Vista da via Trieste -accessi pedonale e carroio-



Vista abitazione



Vista da via Trieste -accesso carroio-



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3,5 km
autobus distante 500 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI STATO DI CONSERVAZIONE DEL BOX



Box al piano Terra/ con accesso dalla via Trieste n.8, non risulta apposto sul cancello autorizzazione





comunale di passo carraio.

Basculante con apertura manuale con dimensioni nette h=1.90 m. (sottobasculante) L.=2.50m.

Box in parte pavimentato e in parte con cemento lisciato.

Dati Catastali attualmente censiti: autorimessa sita nel Comune di Vedano al Lambro (MB) Via Trieste 8, Foglio 6 Particella 86 Sub. 504, cat. C/6

Dati relativi allo stato di Fatto:

- Superficie commerciale del Box Doppio mq.36
- altezza netta interna 2.05 m.
- il garage ha accesso diretto dal cortile
- La superficie del box è stata ridotta a favore della creazione di un locale accessorio comunicante



STATO DI CONSERVAZIONE DEL BOX

Lo stato conservativo dell'autorimessa è scarso.

La basculante è apribile manualmente.

L'impianto elettrico va verificato da tecnico impiantista abilitato.

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



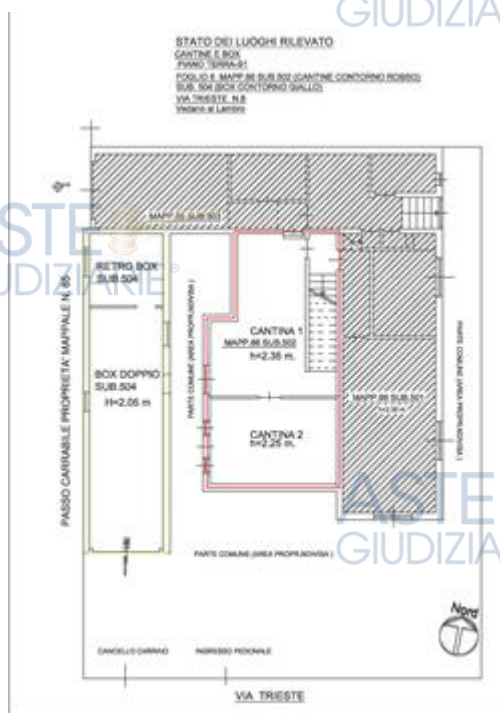
CONSISTENZA:

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 Doppio	33,00	x	100 %	=	33,00
Retro Box Doppio	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	43,00				36,00





Stato di Fatto Box Doppio

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: 36,00 x 700,00 = 25.200,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.200,00

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, 1° semestre 2025 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 DOPPIO:





Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025 che attribuiscono ad autorimesse poste nel comune di Vedano al Lambro (MB) in zona con tipologia di box un valore compreso fra **€. 900,00** ed **€. 1.400,00**.

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 **€. 833,00** 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 **€. 700,00**

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 valutazioni e la pubblicità possono essere considerate atualizzabili.

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	88,75	14,25	185.400,00	185.400,00
B	box doppio	36,00	0,00	25.200,00	25.200,00
				210.600,00 €	210.600,00 €

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

€. 14.080,00

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

€. 196.520,00

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

€. 0,00



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:

€. 196.520,00



data 30/11/2025

il tecnico incaricato
Filippo Cantelmo

