TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

660/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rizzotto Caterina

CUSTODE:

Dott. Ciro Fiore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2025

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

bar a VEDANO AL LAMBRO via Santo Stefano 109, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

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

Identificazione catastale:

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

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 2004.

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

- foglio 4 particella 11 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 84, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 101 VEDANO AL LAMBRO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
  Coerenze: Nord soprastante cortile, Est soprastante via Santo Stefano, Sud soprastante vialetto e cortile,Ovest sosprastante sub. 710

A.2 **altro terreno**, composto da area esterna funzionale all'attività.
Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 11 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 40, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 109 VEDANO AL LAMBRO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
  Coerenze: Nord sub. 701, Est sub.2, Sud Cortile, Ovest viale Cesare Battisti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**84,30 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**46,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 231.870,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 231.870,00**
Data di conclusione della relazione:	**02/04/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/09/2023, con scadenza il 31/08/2029, registrato il 30/11/2023 a Ufficio Territoriale di MONZA ai nn. 008422-SERIE T3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 12.000,00 Annui.
A partire dalla data 01 gennaio 2025, il canone sarà di €. 18.000,00 annui. Il tutto come dettagliato nel contratto di locazione allegato.

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

E' stata effettuata la disdetta il 17 dicembre 2024 a cura dell'affittuario.

Nell'accesso all'immobile effettuato in data 31/01/2025, si è constatato che l'attività commerciale è cessata, che l'arredo è in fase di smontaggio,il tutto come meglio indicato nel verbale a cura del custode.

Il CTU, sentito il parere del custode, per completezza indica e allega contratto di affitto, in quanto pur in presenza di disdetta del locatario non si è ancora perfezionata la consegna dei locali.

Per quanto sopra esposto si ritine di non valorizzare il gravame relativo al contratto d'affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziaria, trascritta il 13/07/2022 a Milano 2 ai nn. 103555/69916, derivante da domanda giudiziaria- accertamento di diritti reali-.
La formalità è riferita solamente a l'ente comune foglio 4 particella 11 sub. 706.
Per maggiore precisione si riporta integralmente quanto indicato nella Certificazione Notarile. "SI rileva: Trascrizione NN 103555/69916 del 13/07/2022, nascente da domanda giudiziale -

accertamento di diritti reali gravante su l'ente comune foglio 4 particella 11 sub. 706. Si precisa che nell'atto di compravendita trascritto il 82254/57628 del 14/06/2023 mediante il quale viene venduto bene omissis, la parte acquirente si obbliga a provvedere alla relativa cancellazione di suddetta domanda giudiziale." Il verbale del 17 dicembre 2024, ha disposto su mandato del G.E. approfondimenti a cura del CTU. Si è è richiesto al perito l'estrazione della domanda giudiziale trascritta e verificare se il contenuto dell'atto di compravendita incida sul lotto 2. Per le determinazioni inerenti il lotto 2 il G.E. rinviava l'udienza. Successivamente il G.E. disponeva la riunione del procedimento esecutivo R.G.E. 534/24 al procedimento precedentemente iscritto al n. R.G.E. 660/23. Il CTU ha approfondito estraendo la domanda giudiziale trascritta, ha verificato il contenuto dell'atto di compravendita, ha acquisito documentazione della causa che fu abbandonata dagli attori e conseguentemente estinta. Il notaio ha redatto atto di compravendita con il quale ha trasferito parte del bene oggetto di rivendica, attuale sub.709, ed ha annotato in atto la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale a capo degli attori. Il giudice nel verbale di causa chiudendo la vertenza fra gli attori, come meglio indicato nella mail dell'avvocato dei ricorrenti, non ebbe a disporre la cancellazione della trascrizione della domanda avvenuta il 13.7.2022 (domanda giudiziale).il tutto come meglio dettagliato nella nota informativa già depositata.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/10/2007 a firma di notaio Della Cha' Chiara ai nn. 2521/1844 di repertorio, iscritta il 18/10/2007 a Milano 2 ai nn. 156796/41404, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 750000.
Importo capitale: 500000.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di Pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/12/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3479 di repertorio, trascritta il 21/12/2023 a Milano 2 ai nn. 174022/122387, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario.
La formalità è riferita solamente a A tutti gli immobili oggetto di Pignoramento

pignoramento, stipulata il 25/10/2024 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 9642 di repertorio, trascritta il 10/12/2024 a Milano 2 ai nn. 166376/117544, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento.
La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di Pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non risulta amministratore nominato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di successione, con atto stipulato il 25/10/2012 a firma di notaio Corbonell ai nn. 56597/24243 di repertorio, registrato il 27/02/2013 a Ufficio del registro di Vimercate ai nn. 240/9990/13, trascritto il 20/03/2013 a milano 2 ai nn. 26390/18135.
Il titolo è riferito solamente a ai beni in esecuzione.
Eredità devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato il 25/10/2012 con atto rep. n. 56597/24243. (con atto per causa morte ai rogiti del notaio Carbonell Josè da Villasanta, in data 25/10/2012 rep. n.56597/24243 e trascritto il 31/10/2012 ai n.ri 108404/73299, risulta accettazione espressa di eredità in morte del de Cuis da parte degli eredi)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di successione, con atto stipulato il 25/10/2012 a firma di notaio Corbonell ai nn. 56597/24243 di repertorio, registrato il 27/02/2013 a Ufficio del registro di Vimercate ai nn. 240/9990/13, trascritto il 20/03/2013 a milano 2 ai nn. 26390/18135.
Il titolo è riferito solamente a ai beni in esecuzione.
Eredità devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato il 25/10/2012 con atto rep. n. 56597/24243. (con atto per causa morte ai rogiti del notaio Carbonell Josè da Villasanta, in data 25/10/2012 rep. n.56597/24243 e trascritto il 31/10/2012 ai n.ri 108404/73299, risulta accettazione espressa di eredità in morte del de Cuis da parte degli eredi)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

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

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

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

D.I.A. **N. 43/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero sottotetto , formazione n. 3 monolocali, presentata il 15/03/2004 con il n. prot. n. 2825 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a all'intero compendio immobiliare.
Con la DIA n.43/2004 e succ. variante DIA n. 33/2004, pur non intervenendo in modo specifico sui beni in esecuzione. la creazione delle unità abitative in unità immobiliari indipendenti, ha di fatto eliminato il collegamento fra il Negozio e il primo piano. Resta parziale scala senza funzione al piano terra.

CILA comunicazione inizio lavori **N. 6213**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Spostamento di tavolati interni per modifiche servizi igienici al piano terra, spostamento porta cucina e formazione di tavolato al piano cantinato, presentata il 13/11/2017 con il n. prot. n.9897 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a ai beni in esecuzione.
Chiusura dei lavori in data 08/01/2018 prot. n.174

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

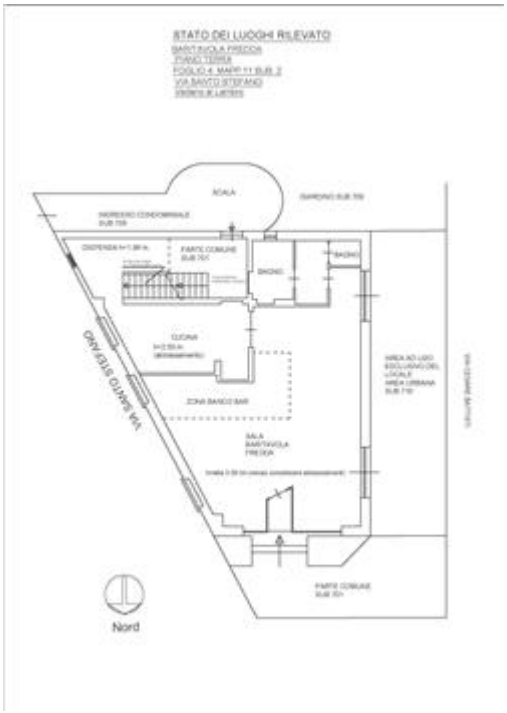
CRITICITÀ: MEDIA

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

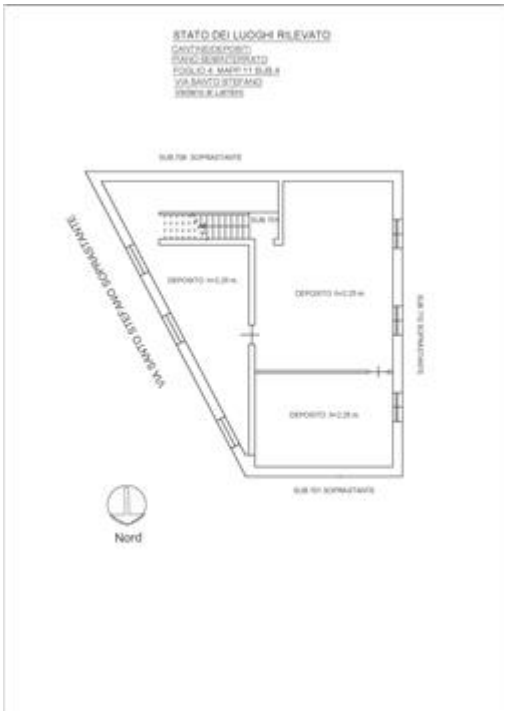
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

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

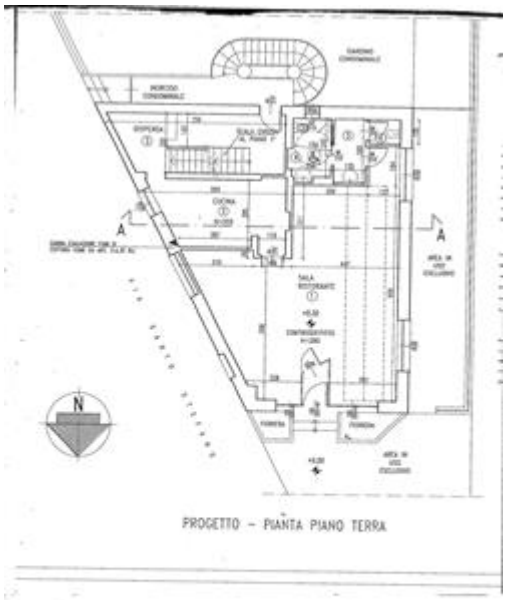
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Al bene escutato sub.2.
Le finestre sul lato strada via Santo Stefano all'interno del locale non sono visibili in quanto chiuse con pannellatura. In facciata sono visibili gli scuroni in legno.



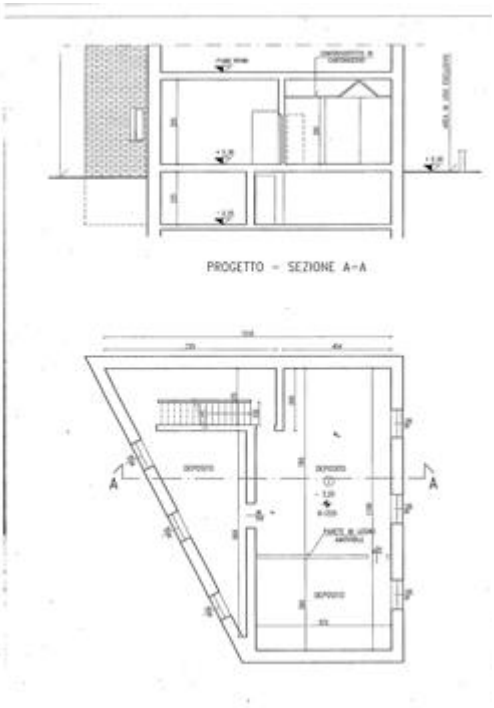
Stato di Fatto bar/tavola fredda



Stato di Fatto cantine/depositi



Stato Autorizzato bar/tavola fredda



Stato Autorizzato cantine/depositi

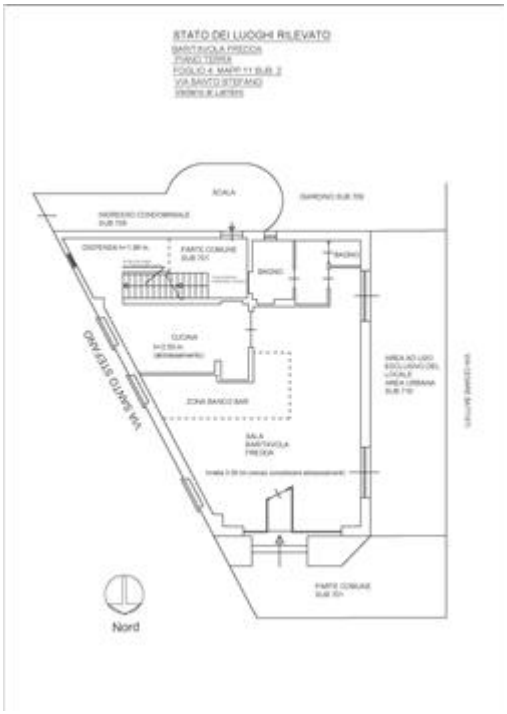
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

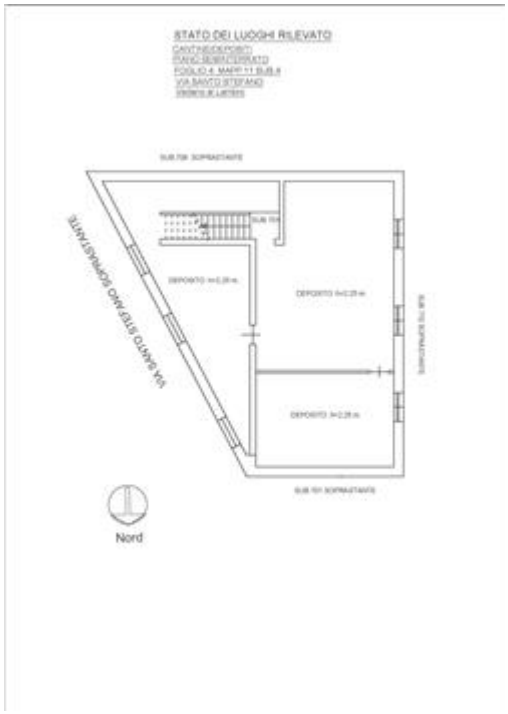
Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne non conformi con lo stato rilevato e autorizzato (normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione Docfa : €.600,00
- diritti catastali: €.70,00

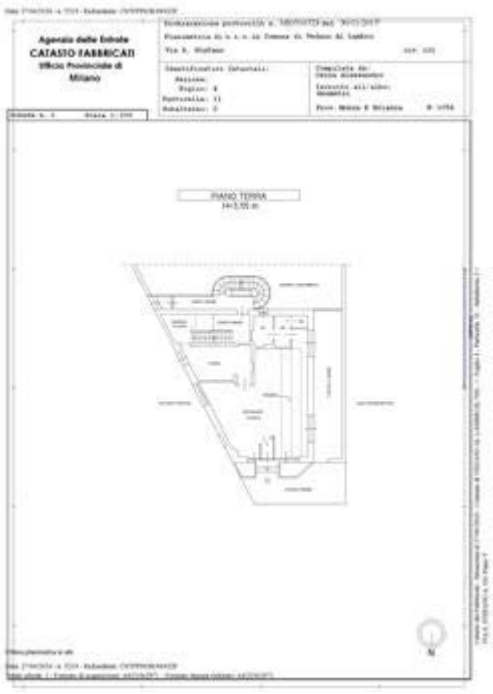
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a ai beni in esecuzione ai sub.2 e sub.4



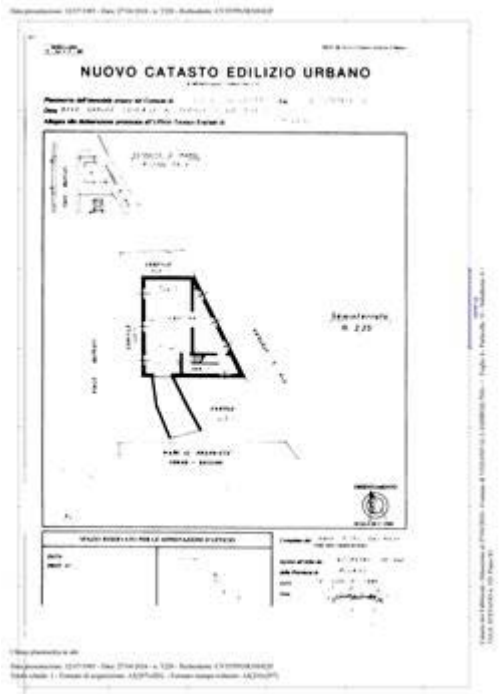
Stato di Fatto bar-tavola fredda



Stato di Fatto cantine/depositi



Stato Autorizzato bar-tavola fredda



Stato Autorizzato cantine/depositi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VEDANO AL LAMBRO VIA SANTO STEFANO 109

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a VEDANO AL LAMBRO via Santo Stefano 109, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

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

Identificazione catastale:

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

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Conresto Urbano



Vista Aerea



Vista dalla via Santo Stefano (Retro)



Mappa



Vista area esterna ingresso



Vista area esterna

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3,5 km	nella media
autobus distante 500 mt.	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

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

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

L'immobile è stato interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

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

  Le Pratiche edilizie hanno riguardato le seguenti opere:

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

- CILA n.136/2017 (Comunicazione di Inizio Lavori) presentata in data 13/11/2017 con prot. n.9897.
- Chiusura dei lavori del 08/01/2018

  Approfondimento:

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

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

  Si segnala una scala, che collegava al piano primo abitazione, chiusa con intervento di costruzione della soletta.

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

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

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

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

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

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

L'attività commerciale è al piano Rialzato/terra, al piano seminterrato si trova la Cantina/deposito, che sono funzionali all'attività.

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

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

Stato Autorizzato

Premessa:

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

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

Si accede all'attività commerciale dall'area esterna.

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

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

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

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

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

Il locale ha un'ampia area esterna funzionale all'attività commerciale.

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

Stato Rilevato

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

Si accede all'attività commerciale dall'area esterna.

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

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

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

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

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

Il locale ha un'ampia area esterna funzionale all'attività commerciale .

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

Regolarizzazione difformità

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

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

Serramenti esterni in Alluminio con inseriti doppi vetri.

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

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

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

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

STRUTTURE

Le murature esterne sono in mattoncini con intercapedine e coibente

La facciata esterna in mattoncini è di colore marrone chiaro

Solai interpiano sono del tipo latero cemento.

La copertura del tipo a falde.

PARETI E PLAFONI

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

Ai piani seminterrati nelle cantine le pareti sono verniciate.

IMPIANTO TERMICO E ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Impianto caldo/freddo del tipo a pompa di calore

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

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

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

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

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

IMPIANTO ELETTRICO

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

1. Interruttore generale

2. Linea Luce

3. Linea Forza Motrice

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

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

ALTRE DOTAZIONI

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

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato dei luoghi per quanto riguarda l'attività commerciale si presenta in buono stato di manutenzione, anche se in fase di dismissione.

Le Cantine/Depositi al piano seminterrato, su alcune zone dei plafoni e pareti si denotano degli ammaloramenti.

La segnalazione è finalizzata a monitorare la problematica per escludere che possa trattarsi di infiltrazione dall'esterno.

Alcune scatole di derivazione risultano aperte con cavi elettrici visibili, nei bagni sono stato rimosso il lavandino e altri accessori.

L'impianto essendo funzionale all'attività commerciale si dovrà verificare con tecnico qualificato, prima della nuova utlizzazione.

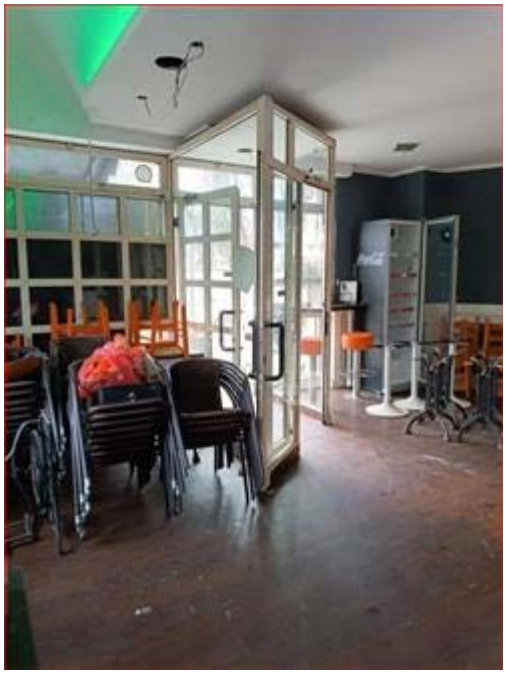


Foto Negozio



Foto Negozio



Locale



Area Dispensa



Bagno



Retro Negozio

CLASSE ENERGETICA:

F

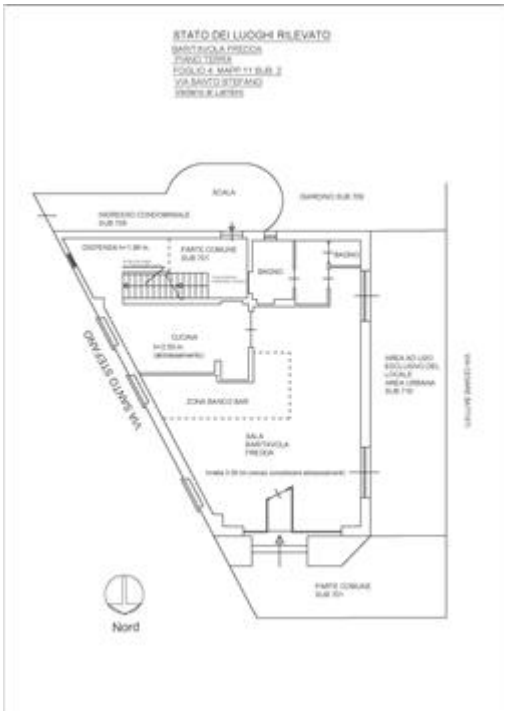
[58,42 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 108046-000053/15 registrata in data 27/03/2015

CONSISTENZA:

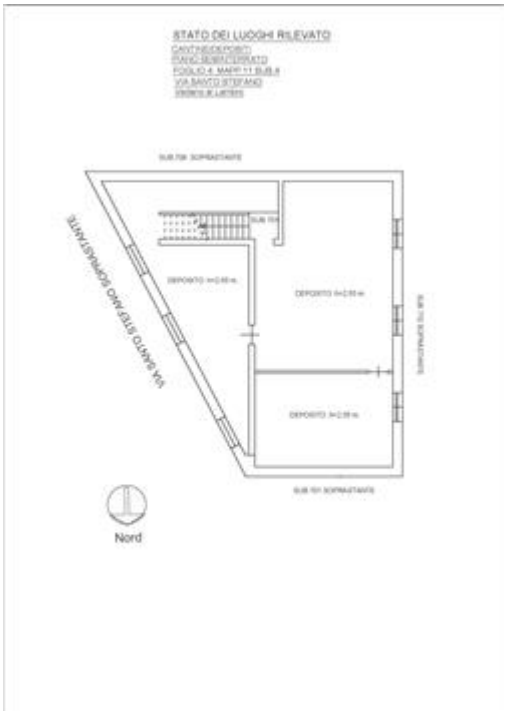
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area di vendita	70,00	x	100 %	=	70,00
Dispensa h< 2.00m.	6,00	x	30 %	=	1,80
Accessori a servizio vendita (cucina e Bagni)	25,00	x	50 %	=	12,50
Totale:	**101,00**				**84,30**



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



Stato di Fatto Rilevato P.Seminterrato -Cantine/Depositi

ACCESSORI:

cantina, composto da n.3 vani h.2.25 m..
Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 11 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 84, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 101 VEDANO AL LAMBRO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
  Coerenze: Nord soprastante cortile, Est soprastante via Santo Stefano, Sud soprastante vialetto e cortile,Ovest sosprastante sub. 710

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



Deposito



Deposito



Deposito



Deposito



Deposito



Scala interna

altro terreno, composto da area esterna funzionale all'attività.
Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 11 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 40, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: VIA S. STEFANO n. 109 VEDANO AL LAMBRO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
  Coerenze: Nord sub. 701, Est sub.2, Sud Cortile, Ovest viale Cesare Battisti

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



Area esterna sub.710



Area estrna sub.710

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/10/2024
Fonte di informazione: FOSSATI E C.
Descrizione: Negozio vano unico con servizi
Indirizzo: via Loreto n. 62 -Lissone-
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie:
Prezzo: 149.000,00 pari a 1.839,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/10/2024
Fonte di informazione: RESIDENZA REAL ESTATE
Descrizione: Locale commerciale Negozio, retro deposito e servizi
Indirizzo: via 4 novembre -Vedano al Lambro-
Superfici principali e secondarie: 79

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

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/10/2024
Fonte di informazione: ONE REAL ESTATE MB S.R.L.
Descrizione: BAR/TAVOLA FREDDA P.T. Vano adibito alla vendita e servizi
Indirizzo: Centro Storico -Lissone-
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 175.000,00 pari a 2.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/10/2024
Fonte di informazione: IMMOBILIARE WS GROUP
Descrizione: Locale commerciale con area vendita, retro deposito, n,2 servizi , cantina/deposito
Indirizzo: via Cesare Battisti -Vedano al Lambro
Superfici principali e secondarie: 132
Superfici accessorie:
Prezzo: 185.000,00 pari a 1.401,52 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
O.M.I. (18/10/2024)
Domanda: buona
Offerta: nella media per questa tipologia di attività
Valore minimo: 1.450,00
Valore massimo: 1.750,00
Note: Posizione dell'attività Buona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,30	x	1.800,00	=	**151.740,00**
Valore superficie accessori:	46,00	x	1.800,00	=	**82.800,00**
					234.540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 234.540,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 234.540,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l’immobile si trova, tenendo conto di

tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione).

La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti.

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

Inoltre si è effettuato rilievo metrico di verifica.

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

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

Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene.

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

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

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

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	bar	84,30	46,00	234.540,00	234.540,00
				234.540,00 €	**234.540,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.670,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 231.870,00**

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: **€. 231.870,00**

data 02/04/2025

il tecnico incaricato
Filippo Cantelmo