



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

527/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPECIAL GARDANT SPA MANDATARIA DI POP NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:
Dott. Emanuele Gentili

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Donata Paladini

CF: PLDDNT67E71G478M
con studio in MONZA (MB) via ugolini 6
telefono: 039386951
email: donatapaladini@libero.it
PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 527/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a MONZA Via Lecco 84, con superficie commerciale pari circa a 98,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione, posto al piano secondo (sottotetto) composto da soggiorno, cucina, due camere e due bagni.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 124 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco 84, piano: Piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Cortile comune su tre lati, colonna d'aria sovrastante parte dell'unità del mappale 124 sub 701.
- foglio 31 particella 124 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco 84, piano: Piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune su tre lati, colonna d'aria sovrastante, parte dell'unità del mappale 124 sub 701.

Agli enti immobiliari spetta ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato ai sensi di legge e, in particolare, l'area comune cortilizia.

B

VILLA RISTORANTE a MONZA Via Lecco 84, con superficie commerciale pari circa a **467,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ristorante distribuito su tre piani dell'immobile principale (Villa): piano interrato, piano rialzato/terra e piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 124 sub. 703 (catasto fabbricati), foglio 31 particella 126, foglio 31 particella 127, foglio 31 particella 128, categoria D/8, rendita 9.876,00 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco 84, piano: T - S1
- Particella corrispondente al Catasto terreni: Foglio 31 Particella 124, Particella 126, Particella 127, Particella 128
- foglio 31 particella 124 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 110 mq, rendita 4.317,58 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco 84, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Particella corrispondente al Catasto terreni: Foglio 31 Particella 124

Agli enti immobiliari spetta ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato ai sensi di legge e, in particolare, l'area comune cortilizia.

C

APPARTAMENTO INDIPENDENTE a MONZA Via Lecco 84, con superficie commerciale pari circa a mq. 62,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 123 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco 84, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Particella corrispondente al Catasto terreni: Foglio 31 Particella 124

Agli enti immobiliari spetta ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato ai sensi di legge e, in particolare, l'area comune cortilizia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	627,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.718.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.718.900,00
Data della valutazione:	13/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- APPARTAMENTO (sottotetto Villa) risulta occupato senza titolo.
- VILLA RISTORANTE risulta libera.
- ABITAZIONE INDIPENDENTE risulta libero.

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 09/10/2012 a firma di Notaio Palombo ai nn. 61434/11383 di repertorio, iscritta il 10/10/2012 a Milano 2 ai nn. 100413/17017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 680.000,00.

Importo capitale: 400.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto il 01/10/2021 a Milano 2 ai nn. 137491/93348, 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:

Il complesso immobiliare non è costituito in condominio, il terreno pertinenziale su cui insistono gli immobili è piantumato, nelle vicinanze dei cancelli ci sono aree di ingresso, di manovra e di sosta; i margini della proprietà sono protetti da muri in mattoni e recinzioni su strada. Attualmente l'intera area necessita di sgombrare da macerie e materiali di risulta, pulizia e generale riordino. L'onere degli interventi necessari a liberare il terreno è considerato nella valorizzazione del bene. Il lotto comprende diversi immobili ma, trattandosi di proprietà indivisa, non sono disciplinati i passaggi o le servitù attive e/o passive; nessuna recinzione delimita le pertinenze alle diverse unità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/1998), con atto stipulato il 29/09/1998 a firma di Notaio Garbagnati ai nn. 140368 di repertorio, trascritto il 02/10/1998 a Milano 2 ai nn. 76964/55501.

Il medesimo atto ha anche numeri di trascrizione Milano 2 76965/55502

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 29/09/1998)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Lotto è composto da tre unità immobiliari distinte ma, nel complesso, lo stato dei luoghi è fortemente caratterizzato dalla presenza di opere parzialmente completate, DA DEMOLIRE COMPLETAMENTE al piano terreno e da sanare al piano interrato. Tali opere riguardano la Villa principale e sono state eseguite a seguito del Permesso di Costruire (rilasciato al n. 448 il 28/11/2007) per "*Ristrutturazione del corpo accessorio (oggetto di condono n. 1011 del 29/04/97) posto al piano terra a servizio dell'unità immobiliare ad uso commerciale adiacente e rifacimento dello stesso con struttura di metallo e vetro; realizzazione di copertura piana accessibile con inserimento di pannelli fotovoltaici; ampliamento del piano interrato per realizzazione cantine e depositi senza permanenza di persone*".

Tale Permesso di Costruire E' STATO ANNULLATO CON SENTENZA TAR Lombardia n. 3253/2010 con DISPOSIZIONE DI RIMESSA IN PRISTINO dello stato dei luoghi alla situazione precedente al Permesso annullato. Considerato che le opere sono state realizzate a seguito di demolizione di un immobile già oggetto di condono edilizio, resta da verificare la possibilità di ricostruire l'immobile in

deroga agli strumenti urbanistici. I locali al piano interrato potranno essere mantenuti, ma con destinazione 'senza permanenza di persone'.

Nell'ottica della ricostituzione del bene come proprietà esclusiva e di prestigio e nell'osservanza di quanto già disposto dalla magistratura, è da ritenersi indispensabile ottemperare in tempi brevi a queste disposizioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **466/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e di prospetto - rifacimento copertura -, presentata il 13/07/2004 con il n. 0466 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile indipendente a destinazione residenziale Foglio 31 Mappale 123

Concessione Edilizia N. **76/1981** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione appartamento al piano rialzato in ristorante, presentata il 30/07/1980 con il n. 23113 di protocollo, rilasciata il 08/05/1981 con il n. 76/1981 di protocollo, agibilità del 20/05/1983.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 31 Mappale 124

DIA N. **609/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ; modifica scala esistente; demolizione pareti interne, spostamento montacarichi al piano interrato, presentata il 17/12/2003 con il n. 609 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 31, Mappale 124

Concessione in Sanatoria N. **7268/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso ad uso ripostiglio e box posti al piano terra rispettivamente in ufficio e lavanderia; formazione centrale termica al piano terra e trasformazione di cantina posta al piano interrato in sala da pranzo, il tutto a servizio, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 30/07/1996

Concessione in Sanatoria N. **7016/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione di sottotetto in abitazione, presentata il 19/11/1986, rilasciata il 29/04/1996

Autorizzazione Edilizia N. **457/1981** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche distributive zona servizi al piano primo villa esistente ad abitazione. Revisione copertura dell'edificio., presentata il 07/08/1981 con il n. 11951/5050 di protocollo, rilasciata il 06/11/1981 con il n. 457 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **12/1980** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento copertura e intonacatura delle facciate e della recinzione , presentata il 14/04/1980 con il n. 11771/2256 di protocollo, rilasciata il 12/05/1980 con il n. 12 di protocollo

Concessione in sanatoria (condono edilizio) N. **1101/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere eseguite nel 1991, presentata il 28/02/1995 con il n. 00890 di protocollo, rilasciata il 29/04/1997 con il n. 1011 di protocollo.

Rilasciata 'Licenza di occupazione in sanatoria' per i locali ad uso commerciale il giorno 09/02/2000 al n° 25

N. 140/1980, per lavori di Formazione intercapedine sul perimetro della casa per il risanamento della muratura esterna esistente e per evitare infiltrazione di umidità. Modifica scala per nuovo accesso in facciata e ingressi all'appartamento., presentata il 08/04/1980, rilasciata il 06/06/1980 con il n. 140 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile si trova in Zona Residenziale di completamento Area B0 e l'edificio è classificato come 'Edificio antico di valore testimoniale' Art.15

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

CORPO B- VILLA RISTORANTE -

Sono in essere opere eseguite a seguito del **Permesso di Costruire 448/2007 annullato, per le quali è stato disposto la restituzione in pristino dello stato dei luoghi.**

OPERE AL PIANO TERRENO:

Il Comune ha disposto la demolizione del portico aperto realizzato sul lato sud dell'edificio, è presente la struttura portante costituita da pilastri in cemento armato addossati alla muratura esterna della costruzione principale e dal solaio di copertura, realizzato presumibilmente con sistema misto composto da travi in CA e laterizio. Tale struttura deve essere completamente demolita.

Ipotesi dei costi di regolarizzazione:

- Demolizioni, compreso carico, trasporto e oneri di discarica.: €25.000,00

L'importo è da ritenersi puramente indicativo ai fini della valutazione preventiva degli oneri che restano a carico dell'acquirente.

OPERE AL PIANO INTERRATO:

L'ampliamento del piano interrato, nel quale si sono realizzati circa mq 150 di superficie è stato completato nella struttura al rustico e integrato nel corpo interrato del fabbricato principale.

Il Comune, a seguito dell'annullamento del Permesso di Costruire, ha valutato che (vista l'impossibilità di effettuare la demolizione senza pregiudizi per la parte conforme dell'edificio) possa essere perseguita la sanatoria di cui all'art 38 del DPR 380/2001 per la parte interrata delle opere compiute in base al permesso di costruire annullato, con destinazione d'uso "deposito senza permanenza di persone".

- pratica edilizia: € 2.500,00
- sanatoria art.38 da quantificare a seguito della formalizzazione dell'istanza

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CORPO A - APPARTAMENTO

L'unità immobiliare al piano sottotetto deve essere regolarizzata (attualmente risultano due unità catastalmente distinte); le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di fusione di due subalterni.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Docfa per fusione, aggiornamento catastale e nuova planimetria: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA LECCO 84

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a MONZA Via Lecco 84, con superficie commerciale pari circa a 98,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione, posto al piano secondo (sottotetto) composto da soggiorno, cucina, due camere e due bagni.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 124 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco 84, piano: Piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Cortile comune su tre lati, colonna d'aria sovrastante parte dell'unità del mappale 124 sub 701.
- foglio 31 particella 124 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco 84, piano: Piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune su tre lati, colonna d'aria sovrastante, parte dell'unità del mappale 124 sub 701.

Agli enti immobiliari spetta ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato ai sensi di legge e, in particolare, l'area comune cortilizia.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista areofogrammetrica



Estratto PGT - Zona B0 - edificio di valore testimoniale -



Vista dalla strada - Via Lecco 84

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano sottotetto nel corpo 'Villa', con ingresso indipendente dalla scala comune di distribuzione ai piani, composto da: soggiorno, cucina a vista, due camere e due bagni. Le finiture sono buone: pavimenti in legno, bagni con sanitari sospesi, impianto di riscaldamento autonomo. Nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; le finestre in falda, in legno tipo velux, presentano alcune problematiche di infiltrazione. L'immobile attualmente non dispone di ascensore.

Nella valutazione del bene è ricompresa la valorizzazione dell'area esterna indivisa ad uso ingresso, cortile/giardino.

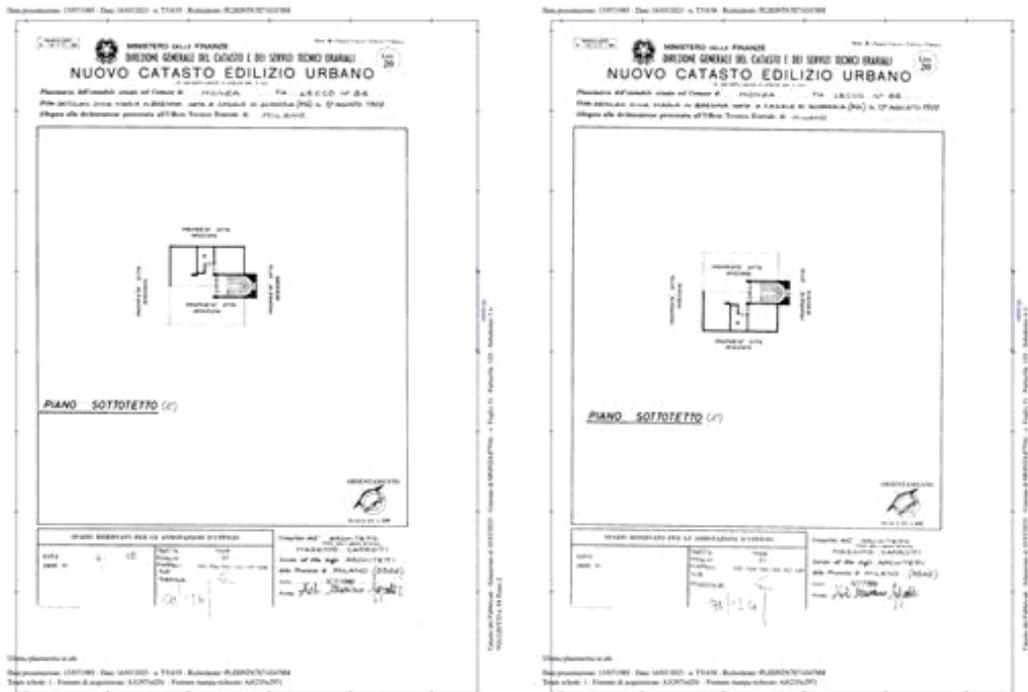


CONSISTENZA:

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
appartamento	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	98,00				98,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata a seguito di sopralluogo per la verifica della tipologia, della consistenza e dello stato di manutenzione e conservazione. In questo caso vengono inoltre considerati, nella valorizzazione del bene, gli aspetti relativi alla particolarità del contesto, alla mancata costituzione in condominio o almeno la disciplina delle parti comuni, dei passaggi e delle eventuali servitù tra le diverse unità immobiliari afferenti al contesto, nonché la commistione con il sottostante locale commerciale.

Nella valorizzazione del bene è inoltre considerato l'importante onere determinato dalla rimessa in pristino del giardino, attualmente ingombro di macerie edili, rifiuti e materiale di risulta in gran parte dell'area libera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **180.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 180.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 180.000,00

BENI IN MONZA VIA LECCO 84

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

VILLA RISTORANTE a MONZA Via Lecco 84, con superficie commerciale pari circa a **467,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ristorante distribuito su tre piani dell'immobile principale (Villa): piano interrato, piano rialzato/terra e piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 124 sub. 703 (catasto fabbricati), foglio 31 particella 126, foglio 31 particella 127, foglio 31 particella 128, categoria D/8, rendita 9.876,00 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco 84, piano: T - S1
- Particella corrispondente al Catasto terreni: Foglio 31 Particella 124, Particella 126, Particella 127, Particella 128
- foglio 31 particella 124 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 110 mq, rendita 4.317,58 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco 84, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Particella corrispondente al Catasto terreni: Foglio 31 Particella 124

Agli enti immobiliari spetta ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato ai sensi di legge e, in particolare, l'area comune cortilizia.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista areofogrammetrica



Estratto PGT - Zona B0 - edificio di valore testimoniale -



Vista dalla strada - Via Lecco 84

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile indipendente (villa d'epoca) ad uso ristorante inserito in contesto con giardino piantumato con alberi d'alto fusto e immobili accessori (deposito/centrale termica; servizi e magazzino). Accesso carraio e pedonale da Via Lecco 84.

La villa, di tipologia classica, ha disegno elegante, con partizioni e lesene contrasto, finestre con cornici sagomate, facciata principale articolata con ingresso, balcone e copertura decorate e ornate con piacevoli dettagli contrasto. L'edificio è distribuito in quattro piani fuori terra compreso il piano seminterrato; il ristorante oggetto di descrizione occupa l'intero immobile escluso il piano sottotetto, a destinazione abitazione. Al piano interrato è stato creato una intercapedine che protegge l'intero perimetro dell'edificio e garantisce accesso indipendente dal giardino.

Nello specifico, il ristorante è così articolato: il piano interrato ospita cucina e accessori, collegato con scala interna e montacarichi al piano terra/rialzato ad uso office, reception e sala da pranzo. Piano primo ad uso sala ristorante con servizi.

Internamente, le finiture sono di pregio: scala di distribuzione ai piani in marmo, sala ristorante con pavimento in parquet su disegno, caminetto, pareti con finiture particolari, bagni con pavimenti, rivestimenti e sanitari normali.

Al momento del sopralluogo, le condizioni di manutenzione e conservazione sono però

compromesse da anni di incuria e mancate manutenzioni: le facciate necessitano di un generale ripristino, anche nei serramenti e nelle persiane; nelle sale ristorante molti particolari risultano ammalorati o danneggiati (boiserie, pavimenti, bagni); al piano interrato le condizioni di manutenzione sono insufficienti: tutta l'area destinata a cucina, laboratori, servizi e anche l'intercapedine necessitano di importanti interventi di pulizia, riparazione pavimenti e rivestimenti, impianti. In generale, tutti gli impianti risultano da verificare nel funzionamento e nella corrispondenza alle normative. Il ristorante è dotato di ascensore per l'accesso da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria. Nessuna documentazione è fornita relativamente tale impianto.

L'impianto di riscaldamento del ristorante è autonomo, con caldaia posizionata nella centrale termica; anche in questo caso nessuna documentazione è fornita e, nel complesso, risulta ammalorato.

Nella valutazione del bene è compresa la valorizzazione dell'area esterna comune indivisa, ad uso ingresso, cortile/giardino.

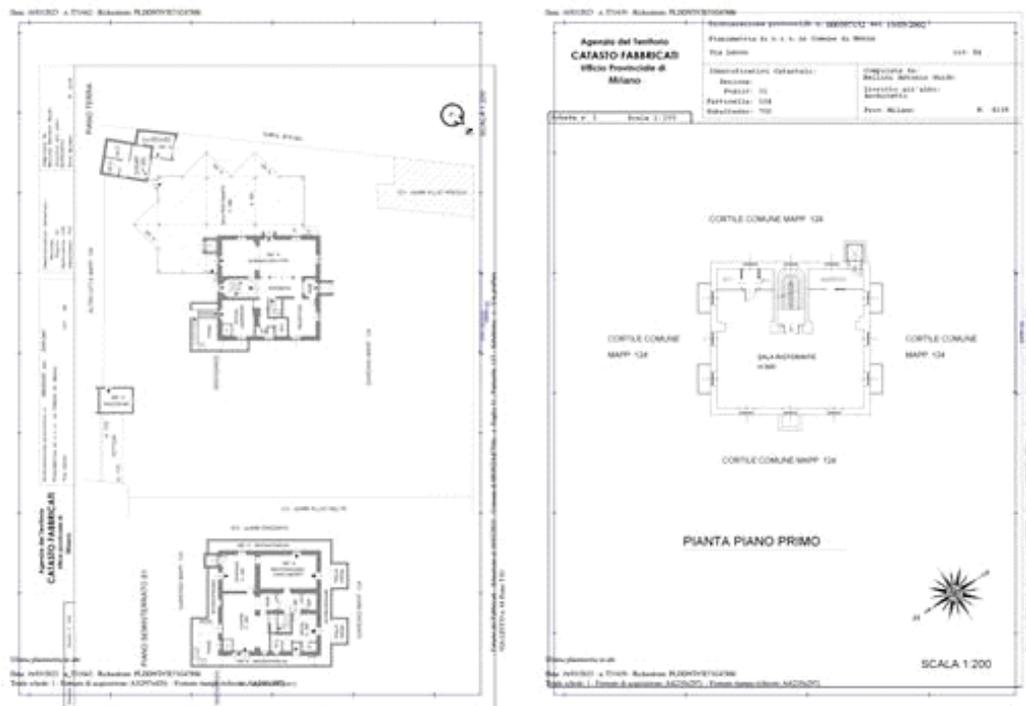


CONSISTENZA:

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
Piano interrato	160,00	x	100 %	=	160,00
piano rialzato/terra	160,00	x	100 %	=	160,00
Piano primo	147,50	x	100 %	=	147,50
Totale:	467,50				467,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato la particolarità dell'immobile oggetto di procedura, a maggior chiarimento circa lo sviluppo della consistenza della superficie commerciale, si specifica che:

- la superficie del piano interrato destinato a cucina, laboratorio, spogliatoi ecc viene conteggiata al 100%; non viene invece conteggiata la superficie dell'intercapedine e dei piove; - la superficie del piano rialzato/terra comprende la scala di distribuzione e la bussola di ingresso; - la superficie del piano primo è conteggiata al netto della scala; - la valorizzazione dei locali deposito/centrale termica, servizi e magazzino rientra nella valutazione dell'immobile nel suo complesso. Il giardino (cortile comune al mapp. 124) rientra anch'esso nella valorizzazione generale degli immobili che ne condividono l'uso.

Vengono inoltre considerati, nella valorizzazione del bene, gli aspetti relativi alla particolarità del

contesto, alla mancata costituzione in condominio o almeno la disciplina delle parti comuni, dei passaggi e delle eventuali servitù tra le diverse unità immobiliari afferenti al contesto, nonchè la commistione con le altre unità immobiliari presenti.

Nella valorizzazione del bene è inoltre considerato l'importante onere determinato dalla rimessa in pristino del giardino, attualmente ingombro di macerie edili, rifiuti e materiale di risulta in gran parte dell'area libera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.350.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.350.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.350.000,00**

BENI IN MONZA VIA LECCO 84

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

APPARTAMENTO INDIPENDENTE a MONZA Via Lecco 84, con superficie commerciale pari circa a mq. 62,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 123 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Lecco 84, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Particella corrispondente al Catasto terreni: Foglio 31 Particella 124

Agli enti immobiliari spetta ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato ai sensi di legge e, in particolare, l'area comune cortilizia.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista areofogrammetrica



Estratto PGT - Zona B0 - edificio di valore testimoniale -



Vista dalla strada - Via Lecco 84

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione composta da soggiorno/pranzo e letto, disimpegno, bagno e ripostiglio. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano, presenta disegno particolare e gradevole, con buone finiture e dettagli architettonici.

Esternamente la tipologia ricorda i 'Villini di caccia' : tetto spiovente con copertura tipo scagliola, facciate tinteggiate con lesene in legno contrasto, serramenti con persiane in colore contrasto, ingresso arretrato con portico.

Si accede da botola esterna ad un locale solaio/ripostiglio (non compare in planimetria e la valorizzazione è compresa nel valore assegnato all'immobile).

Nella valutazione del bene è compresa la valorizzazione dell'area esterna comune indivisa, ad uso ingresso, cortile/giardino.





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
appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata a seguito di sopralluogo per la verifica della tipologia, della consistenza e dello stato di manutenzione e conservazione. In questo caso vengono inoltre considerati, nella valorizzazione del bene, gli aspetti relativi alla particolarità del contesto, alla mancata costituzione in condominio o almeno la disciplina delle parti comuni, dei passaggi e delle eventuali servitù tra le diverse unità immobiliari afferenti al contesto, nonché la commistione con il locale commerciale.

Nella valorizzazione del bene è inoltre considerato l'importante onere determinato dalla rimessa in pristino del giardino, attualmente ingombro di macerie edili, rifiuti e materiale di risulta in gran parte dell'area libera.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **217.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 217.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 217.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La consistenza degli immobili è da ritenersi puramente indicativa, riferita alle esigenze di stima, determinata in base alla documentazione in atti, a quella reperita nelle operazioni svolte e nei sopralluoghi quando e dove ne risulti possibile la verifica.

Eseguito rilievo per verificare lo stato dei luoghi, si analizza la tipologia, la consistenza e lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Viene infine paragonato l'immobile con altri dello stesso tipo, nella stessa zona, per determinare il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza

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	98,00	0,00	180.000,00	180.000,00
B	villa singola	467,50	0,00	1.350.000,00	1.350.000,00
C	appartamento	62,00	0,00	217.000,00	217.000,00
				1.747.000,00 €	1.747.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 28.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.718.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.718.900,00**

data 13/06/2023

il tecnico incaricato
Donata Paladini