



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 672/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Avv. Daniele Secchi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Francesco Nicola Scamuzzi**

CF:SCMFNC71R07F918S

con studio in MONZA (MB) Via San Martino n. 2

telefono: 0396794962

email: f.scamuzzi@virgilio.it

PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 672/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Porzione di villa bifamiliare** a MONZA, Via Ruggero Leoncavallo 36, della superficie commerciale di **148,89** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Porzione di villa bifamiliare** posta all'interno di un'area cortilizia comune, articolata su due piani, piano rialzato e piano seminterrato collegati da scala interna, e costituita da tre locali, cucina, veranda e servizi al piano rialzato, due locali e un ripostiglio al piano seminterrato, con annessi un locale ad uso deposito e un box-autorimessa in corpo staccato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di m. 3,05 (p. rialzato) e mt. 2,14 (p. seminterrato).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 203 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 1.496,43 Euro, indirizzo catastale: Via Ruggero Leoncavallo n. 36 , piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze da nord in senso orario: cortile comune mapp. 202 per tre lati, appartamento di altra proprietà.  
Superficie catastale totale mq. 185; escluse aree scoperte mq. 183.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1959.

**B**

**Deposito/magazzino**, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Locale ad uso deposito** posto al piano terra in area cortilizia comune (attualmente accorpato all'adiacente box-autorimessa).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna h = mt. 2,20/2,30 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 202 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 72,46 Euro, indirizzo catastale: Via Ruggero Leoncavallo n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze da nord in senso orario: mapp. 314, mapp.213, cortile comune, box stessa proprietà sub 102.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra e 0 interrati. Immobile costruito nel 1967.

**C**

**Box-autorimessa di tipo doppio** a MONZA, Via Ruggero Leoncavallo 36, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo doppio in lunghezza** posto al piano terra in area cortilizia comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,20 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 202 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: Via Ruggero Leoncavallo n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze da nord in senso orario: mapp. 314, deposito sub 103 stessa proprietà, cortile comune, abitazione altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 2 fuori terra e 0 interrati. Immobile costruito ante 1967.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>205,89 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 301.746,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 300.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

vincolo non aedificandi con atto stipulato il 17/04/1967 a firma del Notaio Nando Viale ai nn. 65128 di repertorio, trascritto il 17/05/1967 a Milano ai nn. 30406/22766.

Grava sull'area di edificazione della casa e del fabbricato accessorio

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



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/2003 fino al 07/03/2011) stipulato il 11/09/2003 a firma del Notaio Bruno Leonardo Trotta ai nn. 75971 di repertorio, trascritto il 13/09/2003 a Milano 2 ai nn. 80891.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 10 mapp. 203 sub 101 e mapp. 202 sub 103

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/2003 fino al 07/03/2011) stipulato il 11/09/2003 a firma del Notaio Bruno Leonardo Trotta ai nn. 75971 di repertorio, trascritto il 13/09/2003 a Milano 2 ai nn. 80892.

Il titolo è riferito solamente a Fg 10 particella 202 sub 102

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) N. **5776**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trasformazione di piano cantinato in porzione di abitazione e altro, domanda presentata il 31/03/1987 con il n. 07946 di protocollo, rilasciata il 28/07/1995.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di villa bifamiliare Fg 10 particella 203 sub 101.

Precedente licenza edilizia n. 180 del 26/05/1959 e successiva modifica del giugno 1959

Licenza edilizia N. **74/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di ripostiglio/deposito, domanda presentata il 19/12/1966, rilasciata il 18/04/1967, agibilità del 03/10/1967 con il n. 36953 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al fabbricato accessorio ad uso deposito

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera CC n. 8 del 06/02/2017 vigente dal 03/05/2017, l'immobile ricade in zona "Aree residenziali di completamento zona B2 classe I". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17.3 NTA -vedere allegato "Estratti urbanistici"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura di porte e portoni d'accesso, rimozione di pareti divisorie (normativa di riferimento: Regolamento edilizio, regolamento locale d'igiene).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edilizie di rimozione e ricostruzione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni (stima).

Regolarizzabile contestualmente alla regolarizzazione urbanistica: i relativi oneri sono compresi in quelli indicati per le regolarizzazioni catastale ed urbanistica.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Abitazione: rimozione di partizioni interne al piano

seminterrato; - Locale deposito e locale box: rimozione di pareti divisorie interne, modifica aperture di facciata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (per abitazione e box) ed opere edilizie di ripristino delle divisioni fra deposito e box e aperture sul cortile (per box e deposito).

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti catastali (stima): € 1.500,00
- Opere edilizie di demolizione/rimozione, costruzione di murature divisorie, aperture di porte e portoni (stima): € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni (stima).

Contestuale alla regolarizzazione urbanistico/edilizia.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rimozione di partizioni interne sia nell'abitazione sia nel deposito, altezza del deposito inferiore a quella autorizzata. (normativa di riferimento: PGT, L.R. n. 12/05, DPR 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA/SCIA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione (stima): € 2.000,00
- Spese tecniche per pratiche edilizie e diritti di segreteria (stima): € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni (stima).

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

BENI IN MONZA VIA RUGGERO LEONCAVALLO 36, QUARTIERE CAZZANIGA

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**Porzione di villa bifamiliare** a MONZA, Via Ruggero Leoncavallo 36, della superficie commerciale di **148,89** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Porzione di villa bifamiliare** posta all'interno di un'area cortilizia comune, articolata su due piani, piano rialzato e piano seminterrato collegati da scala interna, e costituita da tre locali, cucina, veranda e servizi al piano rialzato, due locali e un ripostiglio al piano seminterrato, con annessi un locale ad uso deposito e un box-autorimessa in corpo staccato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di m. 3,05 (p. rialzato) e mt. 2,14 (p. seminterrato).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 203 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 1.496,43 Euro, indirizzo catastale: Via Ruggero Leoncavallo n. 36 , piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze da nord in senso orario: cortile comune mapp. 202 per tre lati, appartamento di altra

proprietà.

Superficie catastale totale mq. 185; escluse aree scoperte mq. 183.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1959.



*Vista della casa da Via Ruggero Leoncavallo*



*Vista dal cortile d'ingresso del fronte est con in fondo il fabbricato accessorio*



*Vista dell'angolo con veranda coperta*



*Porta d'ingresso*



Scala d'ingresso al piano rialzato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale (quartiere Cazzaniga) in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lissone, Cinisello Balsamo, ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Arengario, Duomo, Villa Reale, Parco di Monza.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

musei al di sopra della media 

vigili del fuoco al di sopra della media 

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km circa nella media 

ferrovia distante 3 km circa 

## 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: al di sotto della media 

servizi: nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La Via R. Leoncavallo si trova nel quartiere Cazzaniga: la zona è tipicamente residenziale, tranquilla e ben servita, vicina all'Ospedale San Gerardo ed al Parco.

La porzione di casa bifamiliare in oggetto è posta all'interno di un'area cortilizia: all'abitazione è annesso un corpo di fabbrica ad uso deposito e box-autorimessa; il cortile è in comune con un'altra abitazione non oggetto della procedura.

L'abitazione si sviluppa su due piani collegati da scala interna.

Al piano rialzato si trovano un lungo corridoio di distribuzione, una cucina abitabile con veranda coperta, due camere da letto, un locale soggiorno ed un bagno wc; annesso alla camera da letto adiacente alla cucina, si trova un piccolo locale ad uso servizio igienico/wc realizzato in piano rialzato di qualche gradino rispetto alla camera.

Al piano seminterrato si trovano un locale "ufficio", un ripostiglio ed un unico ampio locale privo di pareti divisorie sin qui utilizzato come laboratorio di sartoria: dal locale si può uscire mediante scala e rampetta esterna sul cortile, al lato nord.

Il progetto approvato con il condono edilizio rilasciato nel 1987 prevedeva il predetto locale ad uso ufficio, un corridoio di distribuzione e disimpegno, due locali ad uso "letto" e "soggiorno": le destinazioni d'uso di questi locali costituiscono, ai fini urbanistici, una porzione di abitazione annessa al piano superiore. Questi locali, tuttavia, non possiedono le caratteristiche di abitabilità ai sensi del regolamento locale d'igiene (altezza interna, muri controterra ecc..).

La distribuzione, la dotazione e l'ampiezza dei locali del piano rialzato è buona, le caratteristiche edilizie, impiantistiche e di finitura sono di tipo civile medio in obsolescenza; lo stato d'uso e manutenzione è sufficiente.

Il piano seminterrato si presenta come locale ad uso laboratorio ma limitato, nell'uso e per l'ottenimento dell'agibilità, dall' altezza interna che è inferiore ai minimi regolamentari; lo stato d'uso e manutenzione è mediocre. Questo piano può essere più utilmente utilizzato come "taverna" sala giochi/hobby ecc.. e per ottimizzare la funzionalità ed utilizzo del piano superiore: per questi motivi la superficie commerciale dei locali al piano seminterrato viene conteggiata al 60% .

## Delle Strutture:

*fondazioni:* cordolo e plinti costruiti in c.a. nella media 

*strutture verticali:* costruite in muri portanti e pilastri in c.a. nella media 

*travi:* costruite in c.a. nella media 

<i>solai</i> : latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scala interna</i> : a due rampe realizzata in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>veranda</i> : costruita in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>pareti esterne</i> : costruite a cassavuota in laterizio con coibentazione improbabile , il rivestimento è realizzato in tesserine di ceramica ed intonaco cementizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno e vetrocamera. piano seminterrato: PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco civile o gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in porfido ad opus incertum. Cortile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette e piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle avvolgibili realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ante singole a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto nei servizi igienici ed in cucina realizzato con piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello pedonale</i> : anta a battente realizzato in profilati di ferro e fodrine con apertura elettrica. Inserito nel cancello carraio avente apertura elettrica motorizzata e telecomandata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : rettilinea conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. da mantenere	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : separata la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura comunale, conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : fuoritraccia con alimentazione a metano conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile, conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : sottotraccia conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione a gas metano, i diffusori sono costituiti termosifoni in ghisa conformità: conforme.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Al piano interrato: split o aerotermini a soffitto-		

stufa a gas-caminetto



*Cucina*



*Corridoio/disimpegno*



*Camera con wc annesso*



*Camera*



bagno/wc



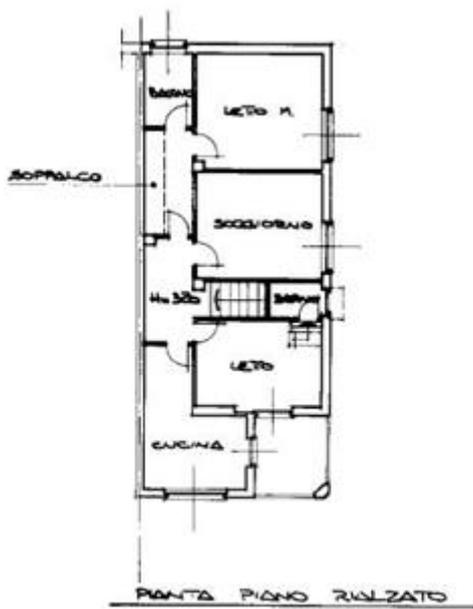
Soggiorno

## CONSISTENZA:

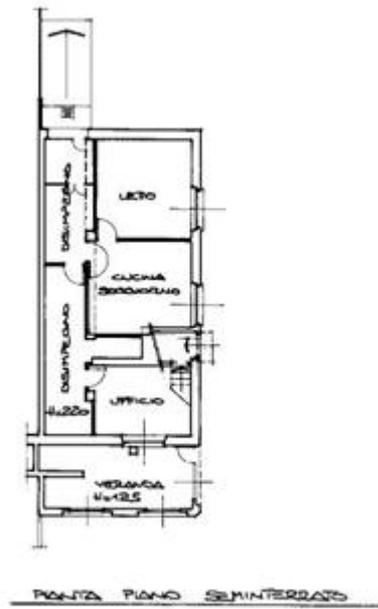
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

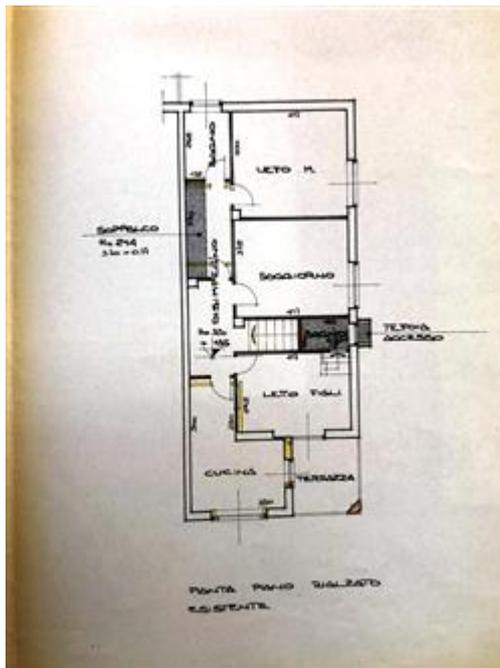
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali al piano rialzato (circa)	96,00	x	100 %	=	96,00
Locali al piano seminterrato (circa)	84,00	x	60 %	=	50,40
Veranda (circa)	8,30	x	30 %	=	2,49
<b>Totale:</b>	<b>188,30</b>				<b>148,89</b>



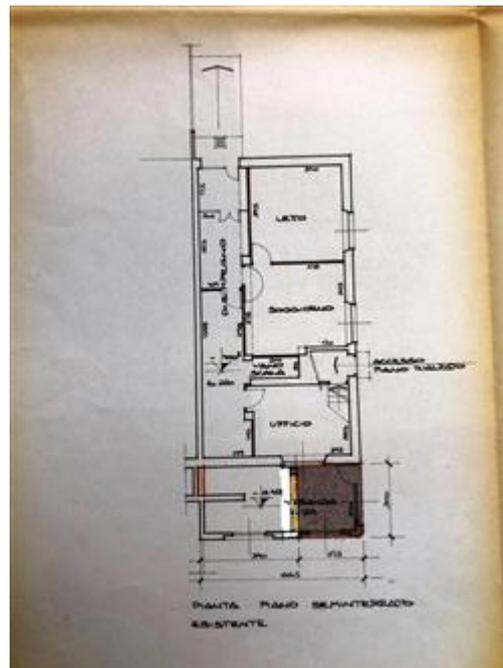
Planimetria catastale piano rialzato



Planimetria catastale piano seminterrato



Planimetria approvata piano rialzato



Planimetria approvata Piano seminterrato



Piano seminterrato: "ufficio"



Piano seminterrato: locale privato delle partizioni interne

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,89 x 1.850,00 = **275.446,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 275.446,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 275.446,50**

BENI IN MONZA VIA RUGGERO LEONCAVALLO 36, QUARTIERE CAZZANIGA

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**Deposito/magazzino**, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*).

**Locale ad uso deposito** posto al piano terra in area cortilizia comune (attualmente accorpato all'adiacente box-autorimessa).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna h = mt. 2,20/2,30 circa.

## Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 202 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 72,46 Euro, indirizzo catastale: Via Ruggero Leoncavallo n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: mapp. 314, mapp.213, cortile comune, box stessa proprietà sub 102.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra e 0 interrati. Immobile costruito nel 1967.



Vista del fabbricato accessorio comprendente magazzino e box- il magazzino è la porzione sottostante al terrazzo



Vista interna zona magazzino



Vista apertura da zona magazzino a zona box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale (quartiere Cazzaniga) in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lissone, Cinisello Balsamo, ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Arengario, Duomo, Villa Reale, Parco di Monza.

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km circa		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Porzione immobiliare destinata a deposito/magazzino** attualmente priva di divisori interni ed accorpata all'adiacente box-autorimessa anch'esso oggetto della procedura: nell'insieme costituiscono un unico ambiente sin qui utilizzato come deposito di un'attività di sartoria.

A questo ambiente è stata accorpata, mediante rimozione di partizioni murarie, una zona facente parte della stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento: zona attualmente utilizzata come unico ingresso, poichè gli ingressi originari sia del magazzino sia del box sono stati tamponati e sostituiti da aperture finestrate.

La Relazione di stima prevede la separazione della zona accorpata mediante la costruzione di pareti divisorie portanti, la separazione fra magazzino e box e la riapertura dal cortile comune di una porta d'ingresso al magazzino e di un portone basculante per il box-autorimessa.

La struttura edilizia è di tipo tradizionale in c.a e muratura in laterizio intonacato, il pavimento è in piastrelle di ceramica, l'impianto elettrico e di illuminazione è del tipo fuori traccia, il riscaldamento avviene mediante stufa a gas allacciata a contatore di altra proprietà (da eliminare); i serramenti sono mediocri e vi è necessità di manutenzione straordinaria della muratura di facciata.

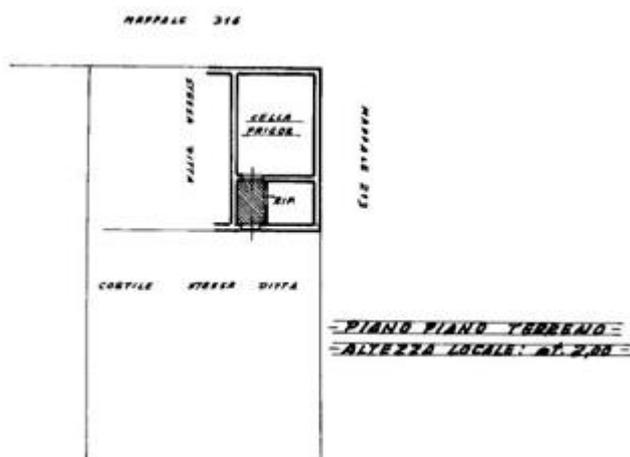
Lo stato d'uso e di manutenzione degli interni è sufficiente.

CONSISTENZA:

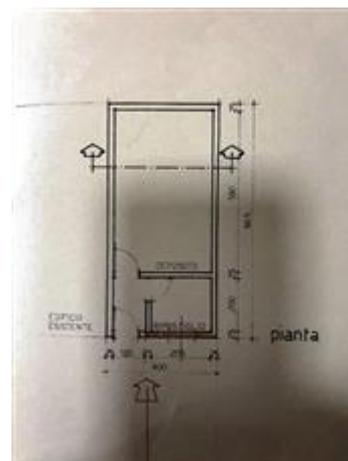
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

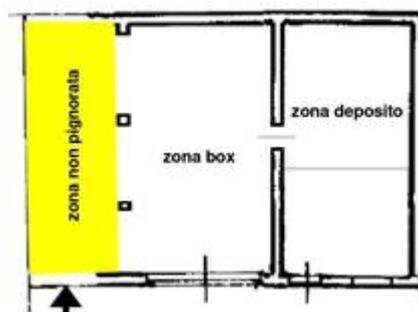
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito/magazzino (circa)	33,00	x	100 %	=	33,00
<b>Totale:</b>	<b>33,00</b>				<b>33,00</b>



Planimetria catastale deposito



Planimetria approvata



Planimetria dello stato di fatto: DEPOSITO (e box)

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 600,00 = **19.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.800,00**

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

**€. 19.800,00**

BENI IN MONZA VIA RUGGERO LEONCAVALLO 36, QUARTIERE CAZZANIGA

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

**Box-autorimessa di tipo doppio** a MONZA, Via Ruggero Leoncavallo 36, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ).

**Box-autorimessa di tipo doppio in lunghezza** posto al piano terra in area cortilizia comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,20 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 202 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: Via Ruggero Leoncavallo n. 36, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze da nord in senso orario: mapp. 314, deposito sub 103 stessa proprietà, cortile comune, abitazione altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 2 fuori terra e 0 interrati. Immobile costruito ante 1967.



*Box: porzione al piano terra sottostante al balcone*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale (quartiere Cazzaniga) in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lissone, Cinisello Balsamo, ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Arengario, Duomo, Villa Reale, Parco di Monza.

### SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆



Vista interna zona box

Vista interna zona box da zona ingresso attuale accorpata



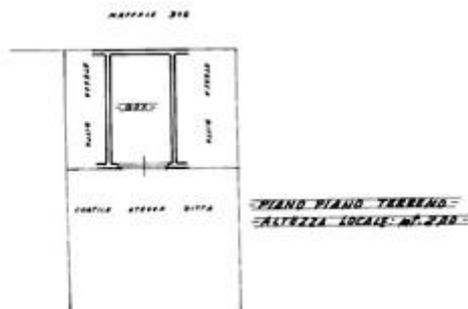
Vista interna da corridoio d'ingresso attuale accorpato

CONSISTENZA:

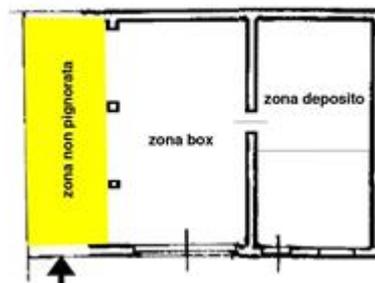
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box-autorimessa (mq. circa)	24,00	x	100 %	=	24,00
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>24,00</b>



Planimetria catastale box



Planimetria dello stato di fatto: BOX (e deposito)

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della buona posizione urbana ed urbanistica, della tipologia di casa indipendente, della buona dotazione di locali e della possibilità di effettuare opere di ristrutturazione che ne valorizzino ulteriormente l'utilizzabilità e ne incrementino la commerciabilità: a tal fine risulta utile la regolarizzazione urbanistica del piano seminterrato conseguita con la concessione edilizia in sanatoria.

In negativo si è tenuto conto dell'età dei fabbricati e dell'obsolescenza di componenti, finiture ed impianti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati dell'Agenzia del Territorio; Listino dei Prezzi degli Immobili di Monza e Provincia edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ed inoltre: Immobiliare.it - borsinoimmobiliare.it

### 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	villa bifamiliare	148,89	0,00	275.446,50	275.446,50
B	deposito artigianale	33,00	0,00	19.800,00	19.800,00
C	box doppio	24,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>315.246,50 €</b>	<b>315.246,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 301.746,50**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 1.746,50

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 300.000,00

data 12/06/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi