

**Beni in MONZA (MB) viale Sicilia civ. 120/122
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile industriale suddiviso in porzioni ad uso lavorazione, magazzini, commerciale ed uffici posti al piano terra, e primo e locale accessorio posto al piano primo interrato.**

Il bene si trova nella zona industriale posta nella periferica Est del Comune di Monza (MB), con ingresso diretto dal viale Sicilia civ. 120/122; sviluppa una **superficie commerciale complessiva¹** di circa **mq 4.160,00²**, oltre l'area cortilizia e i parcheggi di proprietà esclusiva del fabbricato e completamente recintati.

Il lotto su cui insiste il fabbricato si sviluppa su una superficie catastale di mq. 7.200,00 di cui recintati mq. 7.000,00. La superficie recintata adibita a parcheggi e spazi di manovra è di ca mq. 2.967. Il fabbricato, al piano terra, occupa una superficie complessiva, comprese le parti comuni, di ca mq. 4.033,00, mentre il piano primo, identificato come soppalco chiuso di un'ala del capannone, occupa una superficie di mq. 763,00 comprensivo delle parti comuni.

Il deposito, destinato a vano tecnico e completamente interrato, identificato al mapp. 38, si sviluppa su un'area di mq. 88.

L'immobile sviluppa una superficie coperta totale di mq. 4.796,00 oltre gli spazi di manovra.

NOTA 1: per **superficie orda complessiva** si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

NOTA 2: dato ricavato per arrotondamento e su base documentale con verifiche a campione effettuate in loco delle misure riportate negli elaborati grafici licenziati.

Tutti i locali adibiti a lavorazione sono alti circa mt. 7.50, i negozi da mt. 3.20 a mt. 3.50, gli uffici posti al piano primo mt. 3.00.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Monza:

- Fg 67, mapp. 38, sub 701, cat. C/2, p. S1, cl. 7, cons. mq. 66, rendita: € 207,93.
- Fg 67, mapp. 37, sub 705, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.242,00
- Fg 67, mapp. 37, sub 706, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.054,00
- Fg 67, mapp. 37, sub 707, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 19, p. T, rendita: € 745,76
- Fg 67, mapp. 37, sub 708, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.220,00
- Fg 67, mapp. 37, sub 710, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.408,00
- Fg 67, mapp. 37, sub 711, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 220, p. T, rendita: € 7.419,42
- Fg 67, mapp. 37, sub 712, cat. D/7, p. T, rendita: € 4.234,00
- Fg 67, mapp. 37, sub 713, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 413, p. T, rendita: € 13.928,27
- Fg 67, mapp. 37, sub 714, cat. D/7, p. T, rendita: € 7.504,00
- Fg 67, mapp. 37, sub 715, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 220, p. T, rendita: € 7.486,87
- Fg 67, mapp. 37, sub 722, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.234,00
- Fg.67, mapp. 37, sub 723, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.234,00
- Fg 67, mapp. 37, sub 716, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 3, p. 1, rendita: € 1.177,52
- Fg 67, mapp. 37, sub 717, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 6,5, p. 1, rendita: € 2.551,30
- Fg 67, mapp. 37, sub 718, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 5,5, p. 1, rendita: € 2.158,79
- Fg 67, mapp. 37, sub 719, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 6, p. 1, rendita: € 2.355,04
- Fg 67, mapp. 37, sub 720, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 4,5, p. 1, rendita: € 1.766,28
- Fg 67, mapp. 37, sub 721, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 5, p. 1, rendita: € 1.962,54

Completano la proprietà i Beni Comuni non Censibili di cui:

Fg. 67, mapp. 37, sub. 701 (cortile comune)

Fg. 67, mapp. 37, sub. 702 (ingresso, vano scala, ascensore e corridoio comuni ai sub. 719, 720, 721)

Fg. 67, mapp. 37, sub. 703 (ingresso, vano scala, ascensore e corridoio comuni ai sub. 716, 717, 718)

Fg. 67, mapp. 37, sub. 704 (via di fuga comune ai subb. 712, 713)

Ditta intestata a:

IMMOBILIARE A&B S.R.L. (Cod. Fisc. 02892160967) con sede a Usmate Velate (MB), via delle Industrie ci. 8.

Coerenze in un sol corpo rilevabili dall'estratto mappa del catasto terreni, a partire da Nord in senso orario:

nord: Viale Sicilia; est: mapp. 43; sud: altro mappale; ovest: mappale 95.

Salvo errori e come meglio in fatto.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Il bene oggetto di stima si trova all'interno di un ambito produttivo nella periferia Est del Comune di Monza.
Servizi della zona:	I parcheggi nella zona sono sufficienti, il traffico è scorrevole. L'area si colloca in prossimità di strade provinciali di raccordo con la vicina Tangenziali Est. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	le zone circostanti sono a prevalenza industriali.
Collegamenti pubblici (km):	tra le più importanti arterie da segnalare: A51 Tangenziale Est di Milano (3 km) A4 Autostrada Torino Trieste (5 km).

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo alcune porzioni dell'immobile risultano locate, in particolare:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Rif. Relazione Notarile del 26/03/2015 a firma Notaio MONICA ZARA di Milano.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna nota

4.5. Iscrizioni:

4.6. *Pignoramenti:*

Nessuno

4.7. *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.8. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.8.1. Conformità urbanistico edilizia:

La scrivente è ancora in attesa che il Comune evada la richiesta di accesso agli atti per visionare le Licenze ed Autorizzazioni rilasciate. Va pertanto ancora accertato se risultino interamente corrisposti gli oneri dovuti e se vi siano difformità nella consistenza.

Nella relazione predisposta _____ per la Proprietà si evince:

- che l'ultima **Pratica Edilizia riguardante l'immobile è il P.di C. n. 351 del 03.12.2010** e scaduto il 02.12.2013 ;
- che vi sono difformità di facciata e interne, in particolare la superficie commerciale risulta essere maggiore di mq 60 rispetto a quanto autorizzato.
- che per tali abusi vanno corrisposti ca € 25.000,00 per Oneri urbanizzazioni e Costo di Costruzione e presentata domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria con il pagamento delle relative sanzioni prevista dal Testo Unico da euro 1.000,00 a 5.000,00.
- che per le medesime opere è stata rilasciata dal Comune di Monza Autorizzazione Paesistica n. 167 del 15.05.2013.

4.2. Conformità catastale:

Le schede catastali risultano essere **generalmente conformi** allo stato di fatto.

Si consiglia tuttavia una riverifica più puntuale per ogni singola unità, in particolar modo per quanto riguarda i confini tra le distinte porzioni di capannone.

5. ALTRE INFORMAZIONI :

Si segnala che il fabbricato è nato come insediamento produttivo e sorge su un'area a destinazione produttiva; le attività commerciali e terziarie consentite in simili ambiti sono generalmente consentite al solo servizio della produzione.

E' pertanto presumibile che unità commerciali ed uffici non possano essere venduti autonomamente rispetto alle parti produttive.

Tale informazione tuttavia può essere accertata unicamente accedendo alle Pratiche edilizie.

Ci si riserva pertanto di approfondire questo aspetto in seguito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

IMMOBILIARE A&B S.R.L. (Cod. Fisc. 02892160967)

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato è stato costruito in forza di:

Concessione edilizia n. 69/80

Concessione edilizia n. 269/80

Concessione edilizia n. 9/83

Sono inoltre state presentate le seguenti P.E.

Autorizzazione n. 358/89

Art. 26 n 326/88 – 615/88 – 100/89 – 249/90

Permesso di Costruire n. 351/2010 del 03/12/2010

Autorizzazione Paesistica n. 167/2013 del 15/05/2013

Domanda del ...,

intestata a:

IMMOBILIARE A&B S.R.L. (Cod. Fisc. 02892160967)

Non risulta depositata la dichiarazione di Agibilità.

Descrizione **capannone produttivo con unità commerciali e terziarie di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile industriale suddiviso in porzioni ad uso lavorazione, magazzini, commerciale ed uffici posti al piano terra, e primo e locale accessorio posto al piano primo interrato.

Il bene si trova nella zona industriale posta nella periferica Est del Comune di Monza (MB), con ingresso diretto dal viale Sicilia civ. 120/122; sviluppa una **superficie commerciale complessiva¹** di circa **mq 4.160,00²**, oltre l'area cortilizia e i parcheggi di proprietà

esclusiva del fabbricato e completamente recintati.

Il lotto su cui insiste il fabbricato si sviluppa su una superficie catastale di mq. 7.200,00 di cui recintati mq. 7.000,00. La superficie recintata adibita a parcheggi e spazi di manovra è di ca mq. 2.967. Il fabbricato, al piano terra, occupa una superficie complessiva, comprese le parti comuni, di ca mq. 4.033,00, mentre il piano primo, identificato come soppalco chiuso di un'ala del capannone, occupa una superficie di mq. 763,00 comprensivo delle parti comuni.

Il deposito, destinato a vano tecnico e completamente interrato, identificato al mapp. 38, si sviluppa su un'area di mq. 88.

L'immobile sviluppa una superficie coperta totale di mq. 4.796,00 oltre gli spazi di manovra.

NOTA 1: per **superficie orda complessiva** si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taveme ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

NOTA 2: **dato ricavato per arrotondamento e su base documentale** con verifiche a campione effettuate in loco delle misure riportate negli elaborati grafici licenziati.

Tutti i locali adibiti a lavorazione sono alti circa mt. 7.50, i negozi da mt. 3.20 a mt. 3.50, gli uffici posti al piano primo mt. 3.00.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Monza:

Fg 67, mapp. 38, sub 701, cat. C/2, p. S1, cl. 7, cons. mq. 66, rendita: € 207,93.

Fg 67, mapp. 37, sub 705, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.242,00

Fg 67, mapp. 37, sub 706, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.054,00

Fg 67, mapp. 37, sub 707, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 19, p. T, rendita: € 745,76

Fg 67, mapp. 37, sub 708, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.220,00

Fg 67, mapp. 37, sub 710, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.408,00

Fg 67, mapp. 37, sub 711, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 220, p. T, rendita: € 7.419,42

Fg 67, mapp. 37, sub 712, cat. D/7, p. T, rendita: € 4.234,00

Fg 67, mapp. 37, sub 713, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 413, p. T, rendita: € 13.928,27

Fg 67, mapp. 37, sub 714, cat. D/7, p. T, rendita: € 7.504,00

Fg 67, mapp. 37, sub 715, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 220, p. T, rendita: € 7.486,87

Fg 67, mapp. 37, sub 722, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.234,00

Fg.67, mapp. 37, sub 723, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.234,00

Fg 67, mapp. 37, sub 716, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 3, p. 1, rendita: € 1.177,52

Fg 67, mapp. 37, sub 717, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 6,5, p. 1, rendita: € 2.551,30

Fg 67, mapp. 37, sub 718, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 5,5, p. 1, rendita: € 2.158,79

Fg 67, mapp. 37, sub 719, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 6, p. 1, rendita: € 2.355,04

Fg 67, mapp. 37, sub 720, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 4,5, p. 1, rendita: € 1.766,28

Fg 67, mapp. 37, sub 721, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 5, p. 1, rendita: € 1.962,54

Completano la proprietà i Beni Comuni non Censibili di cui:

Fg. 67, mapp. 37, sub. 701 (cortile comune)

Fg. 67, mapp. 37, sub. 702 (ingresso, vano scala, ascensore e corridoio comuni ai sub. 719, 720, 721)

Fg. 67, mapp. 37, sub. 703 (ingresso, vano scala, ascensore e corridoio comuni ai sub. 716, 717, 718)

Fg. 67, mapp. 37, sub. 704 (via di fuga comune ai subb. 712, 713)

Ditta intestata a:

IMMOBILIARE A&B S.R.L. (Cod. Fisc. 02892160967) con sede a Usmate Velate (MB), via delle Industrie ci. 8.

Coerenze in un sol corpo rilevabili dall'estratto mappa del catasto terreni, a partire da Nord in senso orario:

nord: Viale Sicilia; est: mapp. 43; sud: altro mappale; ovest: mappale 95.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile industriale suddiviso in porzioni ad uso lavorazione, magazzini, commerciale ed uffici posti al piano terra, e primo e locale accessorio posto al piano primo interrato.

Il bene si trova nella zona industriale posta nella periferica Est del Comune di Monza (MB), con ingresso diretto dal viale Sicilia civ. 120/122; sviluppa una **superficie commerciale complessiva¹** di circa **mq 4.160,00²**, oltre l'area cortilizia e i parcheggi di proprietà esclusiva del fabbricato e completamente recintati.

Il lotto su cui insiste il fabbricato si sviluppa su una superficie catastale di mq. 7.200,00 di cui recintati mq. 7.000,00. La superficie recintata adibita a parcheggi e spazi di manovra è di ca mq. 2.967. Il fabbricato, al piano terra, occupa una superficie complessiva, comprese le parti comuni, di ca mq. 4.033,00, mentre il piano primo, identificato come soppalco chiuso di un'ala del capannone, occupa una superficie di mq. 763,00 comprensivo delle parti comuni.

Il deposito, destinato a vano tecnico e completamente interrato, identificato al mapp. 38, si sviluppa su un'are di mq. 88.

L'immobile sviluppa una superficie coperta totale di mq. 4.796,00 oltre gli spazi di manovra.

NOTA 1: per **superficie orda complessiva** si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

NOTA 2: dato ricavato per arrotondamento e su base documentale con verifiche a campione effettuate in loco delle misure riportate negli elaborati grafici licenziati.

Tutti i locali adibiti a lavorazione sono alti circa mt. 7.50, i negozi da mt. 3.20 a mt. 3.50, gli uffici posti al piano primo mt. 3.00.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Monza:

Fg 67, mapp. 38, sub 701, cat. C/2, p. S1, cl. 7, cons. mq. 66, rendita: € 207,93.

Fg 67, mapp. 37, sub 705, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.242,00

Fg 67, mapp. 37, sub 706, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.054,00

Fg 67, mapp. 37, sub 707, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 19, p. T, rendita: € 745,76

Fg 67, mapp. 37, sub 708, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.220,00

Fg 67, mapp. 37, sub 710, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.408,00

Fg 67, mapp. 37, sub 711, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 220, p. T, rendita: € 7.419,42

Fg 67, mapp. 37, sub 712, cat. D/7, p. T, rendita: € 4.234,00

Fg 67, mapp. 37, sub 713, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 413, p. T, rendita: € 13.928,27

Fg 67, mapp. 37, sub 714, cat. D/7, p. T, rendita: € 7.504,00

Fg 67, mapp. 37, sub 715, cat. C/1, cl. 7, cons. mq. 220, p. T, rendita: € 7.486,87

Fg 67, mapp. 37, sub 722, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.234,00

Fg.67, mapp. 37, sub 723, cat. D/7, p. T, rendita: € 1.234,00

Fg 67, mapp. 37, sub 716, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 3, p. 1, rendita: € 1.177,52

Fg 67, mapp. 37, sub 717, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 6,5, p. 1, rendita: € 2.551,30

Fg 67, mapp. 37, sub 718, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 5,5, p. 1, rendita: € 2.158,79

Fg 67, mapp. 37, sub 719, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 6, p. 1, rendita: € 2.355,04

Fg 67, mapp. 37, sub 720, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 4,5, p. 1, rendita: € 1.766,28

Fg 67, mapp. 37, sub 721, cat. A/10, cl. 2, cons. Vani 5, p. 1, rendita: € 1.962,54

Completano la proprietà i Beni Comuni non Censibili di cui:

Fg. 67, mapp. 37, sub. 701 (cortile comune)

Fg. 67, mapp. 37, sub. 702 (ingresso, vano scala, ascensore e corridoio comuni ai sub. 719, 720, 721)

Fg. 67, mapp. 37, sub. 703 (ingresso, vano scala, ascensore e corridoio comuni ai sub. 716, 717, 718)

Fg. 67, mapp. 37, sub. 704 (via di fuga comune ai subb. 712, 713)

CLASSE ENERGETICA delle singole UNITA':

Fg 67, mapp. 38, sub 701, esente.

Fg 67, mapp. 37, sub 705, classe F – EP_H 63,82 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 706, classe E - EP_H 43,75 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 707, classe B - EP_H 6,10 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 708, classe E - EP_H 45,30 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 710, classe E - EP_H 45,30 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 711, classe D - EP_H 35,24 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 712, esente

Fg 67, mapp. 37, sub 713, negozio classe D - EP_H 41,45 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 713, magazzino classe C - EP_H 22,87 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 714, classe E - EP_H 43,02 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 715, classe D - EP_H 30,79 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 716, classe G - EP_H 83,13 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 717, classe E - EP_H 53,58 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 718, classe E - EP_H 49,75 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 719, classe E - EP_H 50,25 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 720, classe F - EP_H 56,63 kWh/m³a

Fg 67, mapp. 37, sub 721, classe F - EP_H 64,01 kWh/m³a

Descrizione:

Ampio capannone costituito da un unico piano fuori terra avente altezza interna di circa mt. 7.50 m, una piccola porzione di fabbricato suddivisa in due piani di circa mt. 3.20/3.50;

- il piano terra è adibito a negozi i quali hanno vetrine direttamente sul parcheggio confinante con la strada principale,
- il piano primo è interamente adibito ad uffici; a questi si accede attraverso due zone ingresso (lati est e ovest dell'immobile) poste in posizione diametralmente opposta tra loro, che danno accesso a due scale a "U" e relativo ascensore.

Il fabbricato è stato frazionato in 9 unità destinate alla lavorazione e deposito, 3 unità ad uso negozio e 6 unità ad uso uffici.

Tutte le unità risultano indipendenti sia per accessi, che per dotazione di servizi igienici (doppi servizi di cui uno dedicato ai disabili), che per impianti (riscaldamento autonomo con unità esterne alimentate a metano, o pompe di calore alimentate con elettricità).

L' area esterna, completamente recintata ed asfaltata, è adibita a parcheggi (84 p.a.) e spazi di manovra anche per autoarticolati. Vi sono due accessi carrai su Viale Sicilia.

Stato d'uso e conservazione:

L'immobile si presenta in un generale **discreto** stato di conservazione.

Certificazioni:

Il perito non dispone delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Consistenza:

Identificazione	Destinazione	Parametro	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
P.S1 Fg. 67 mapp. 38 sub. 701	Cabina Enel				-	discrete
P.T Fg. 67 mapp. 37 sub. 705	Lavorazione - magazzino	Ca 188,0 mq	1,00	188,0 mq	NO	discrete
P.T Fg. 67 mapp. 37 sub. 706-707	Lavorazione - magazzino	Ca 172,0 mq	1,00	172,0 mq	W	discrete
P.T Fg. 67 mapp. 37 sub. 708	Lavorazione - magazzino	Ca 177,0 mq	1,00	177,0 mq	W	discrete
P.T Fg. 67 mapp. 37 sub. 710	Magazzino	Ca 205,0 mq	1,00	205,0 mq	W	discrete
P.T Fg. 67 mapp. 37 sub. 711	Negozi	Ca 242,0 mq	1,00	242,0 mq	NW	discrete
P.T Fg. 67 mapp. 37 sub. 712	Lavorazione - magazzino	Ca 610,0 mq	1,00	610,0 mq	S	discrete
P.T Fg. 67 mapp. 37 sub. 713	Negozi	Ca 242,0 mq	1,00	242,0 mq	N	discrete
P.T Fg. 67 mapp. 37 sub. 713	Magazzino	Ca 378,0 mq	1,00	378,0 mq	SE	discrete
P.T Fg. 67 mapp. 37 sub. 714	Lavorazione - magazzino	Ca 1078,0 mq	1,00	1.078,0 mq	NE	discrete
P.T Fg. 67 mapp. 37 sub. 715	Negozi	Ca 262,0 mq	1,00	262,0 mq	NW	discrete
P.1 Fg. 67 mapp. 37 sub. 716	Ufficio	Ca 59,0 mq	1,00	59,0 mq	N	discrete
P.1 Fg. 67 mapp. 37 sub. 717	Ufficio	Ca 147,0 mq	1,00	147,0 mq	N	discrete
P.1 Fg. 67 mapp. 37 sub. 718	Ufficio	Ca 110,0 mq	1,00	110,0 mq	N	discrete
P.1 Fg. 67 mapp. 37 sub. 719	Ufficio	Ca 121,0 mq	1,00	121,0 mq	N	discrete
P.1 Fg. 67 mapp. 37 sub. 720	Ufficio	Ca 92,0 mq	1,00	92,0 mq	N	discrete
P.1 Fg. 67 mapp. 37 sub. 721	Ufficio	Ca 98,0 mq	1,00	99,0 mq	NE	discrete
				4.182 mq		

N.B. Il sub 707 risulta accatastato negozio, trattasi di unità immobiliare costituita esclusivamente da bagni. Tutte le aree comuni compreso il locale tecnico di cui al fg. 67 mapp. 38 sub. 701 non sono state conteggiate nei dettagli delle superfici delle singole unità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture: strutture prefabbricate in c.a.p.
Copertura: strutture prefabbricate in c.a.p., con copertura in lamiera grecata coibentata e lucernari.
Cancelli carrai d'accesso al lotto: tipologia: anta singola scorrevole; materiale: struttura in ferro a disegno semplice; apertura: automatizzata.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura di tamponamento in pannelli prefabbricati e finitura superficiale in sassi lavati.
Pareti interne: divisori in blocchetti di cls a vista con giunti stilati.
Infissi esterni: tipologia: finestre ad anta singola; materiale: in alluminio verniciato con vetrocamera; protezione: assente; condizioni: discrete.
Porte di ingresso- n. 2: tipologia: anta singola a battente con maniglione antipanico ove necessario; Resistenti al Fuoco ove previsto; condizioni: buone.
Pavimentazione. Interna: ZONA DEPOSITI: battuto di cemento.
 Varie nei locali ad uso commerciale/direzionale.

Impianti presenti:

Antifurto:	in qualche unità
Elettrico:	tipologia: canalina a vista e/o sottotraccia a seconda degli spazi; condizioni: da verificare conformità.
Illuminazione:	presente;
Ascensore/montacarichi:	presente
Idrico:	presente
Termico:	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Oggetto della stima è un capannone industriale ad uso magazzino, laboratorio, commerciale e terziario, completo di tutti gli impianti.

E' stato ricercato **il più probabile valore di mercato del bene** tenendo conto delle *caratteristiche intrinseche* (vetustà, conservazione, altezza, finitura impiantistica, finitura strutturale) *ed estrinseche* (posizione, grado di urbanizzazione della zona, fattore ambientale) *del fabbricato*.

A tal fine è stato applicato il procedimento **parametrico-comparativo** utilizzando come fonti le Agenzie Immobiliari della zona e la letteratura consolidata sui valori di mercato registrati nel I semestre 2014 e nei primi mesi del 2015 (quotazioni OMI e Borsino Immobiliare): **il valore unitario di mercato** (determinato moltiplicando il valor medio desumibile dalle fonti per i coefficienti correttivi applicati in funzione delle suddette caratteristiche), è stato moltiplicato per **la superficie commerciale** (dato ricavato dall'analisi delle superfici di progetto ragguagliate in funzione delle destinazioni d'uso).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Monza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico di Monza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare (Rilevazione Prezzi Marzo 2015); OSMI (Rilevazione Prezzi I Semestre 2014); Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione corpo

8.3.1. Determinazione del valore "base":

La fonte Borsino Immobiliare (Rilevazione dei prezzi Marzo 2015) dà le seguenti indicazioni:

Zona Semicentrale
Capannoni Tipici: **748,00 €/mq**
Laboratori **634,00 €/mq**
Magazzini: **476,00 €/mq**
Negozi **1.201,00 €/mq**
Uffici: **1133,00 €/mq**

La fonte OMI: Rilevazione dei prezzi 1° semestre 2014 dà le seguenti indicazioni:

Provincia : MB - Comune: Monza

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Commerciale

Negozi in stato conservativo NORMALE: **1.150,00 €/mq 1.300,00 €/mq**

Magazzini in stato conservativo NORMALE: **450,00 €/mq 600,00 €/mq**

Destinazione: Terziaria

Uffici : **1050,00 €/mq 1350,00 €/mq**

Destinazione: Produttiva

Capannoni tipici in stato conservativo NORMALE **650,00 €/mq 900,00 €/mq**

La fonte OSMI: Rilevazione dei prezzi 1° semestre 2014 dà le seguenti indicazioni:

Provincia : MB - Comune: Monza

Fascia/zona: Cederna - Cantalupo

Negozi: **1.200,00 €/mq 1.300,00 €/mq**

Uffici : **1.250,00 €/mq 1.400,00 €/mq**

Capannoni **500,00 €/mq 650,00 €/mq**

Per la determinazione del valore unitario da applicare all'immobile il perito ha tenuto conto delle caratteristiche e della posizione dello stesso.

**E' stata fatta una duplice valutazione:
sia per singola unità**

Piano	Identificazione	Destinazione	Sup. Commerciale	Valore unitario Euro/mq	Valore Immobile Euro
P.S1	Fg. 67 mapp. 38 sub. 701	Cabina Enel	88,0 mq	€ 200,00	€ 17.600,00
P.T	Fg. 67 mapp. 37 sub. 705	Lavorazione - magazzino	188,0 mq	€ 730,00	€ 137.240,00
P.T	Fg. 67 mapp. 37 sub. 706-707	Lavorazione - magazzino	172,0 mq	€ 730,00	€ 125.560,00
P.T	Fg. 67 mapp. 37 sub. 708	Lavorazione - magazzino	177,0 mq	€ 730,00	€ 129.210,00
P.T	Fg. 67 mapp. 37 sub. 710	Magazzino	205,0 mq	€ 730,00	€ 149.650,00
P.T	Fg. 67 mapp. 37 sub. 711	Negozi	242,0 mq	€ 730,00	€ 278.300,00
P.T	Fg. 67 mapp. 37 sub. 712	Lavorazione - magazzino	610,0 mq	€ 1.150,00	€ 445.300,00
P.T	Fg. 67 mapp. 37 sub. 713	Negozi	242,0 mq	€ 730,00	€ 278.300,00
P.T	Fg. 67 mapp. 37 sub. 713	Magazzino	378,0 mq	€ 1.150,00	€ 275.940,00
P.T	Fg. 67 mapp. 37 sub. 714	Lavorazione - magazzino	1.078,0 mq	€ 730,00	€ 786.940,00
P.T	Fg. 67 mapp. 37 sub. 715	Negozi	262,0 mq	€ 730,00	€ 301.300,00
P.1	Fg. 67 mapp. 37 sub. 716	Ufficio	59,0 mq	€ 1.150,00	€ 64.900,00
P.1	Fg. 67 mapp. 37 sub. 717	Ufficio	147,0 mq	€ 1.100,00	€ 161.700,00
P.1	Fg. 67 mapp. 37 sub. 718	Ufficio	110,0 mq	€ 1.100,00	€ 121.000,00
P.1	Fg. 67 mapp. 37 sub. 719	Ufficio	121,0 mq	€ 1.100,00	€ 133.100,00
P.1	Fg. 67 mapp. 37 sub. 720	Ufficio	92,0 mq	€ 1.100,00	€ 101.200,00
P.1	Fg. 67 mapp. 37 sub. 721	Ufficio	98,0 mq	€ 1.100,00	€ 108.900,00
	TOTALE SLP		4.270,00 mq		

P.T	Area Esterna Recintata		2.967,0 mq	€ 15,00	€ 44.505,00
	TOTALE		7.237,00 mq		€ 3.660.000,00

sia per l'intero capannone:

Il lotto su cui insiste il fabbricato si sviluppa su una superficie catastale di mq. 7.200,00, di cui recintati mq. 7.000,00.

La superficie recintata libera, adibita a parcheggi e spazi di manovra, è di mq. 2.967.

Il fabbricato sviluppa una SLP totale di mq. 4.796,00 di cui:

- al piano terra ca mq. 4.033,00, comprese le parti comuni,
- al piano primo, identificato come soppalco chiuso di un'ala del capannone, mq. 763,00 comprese le parti comuni.

Il deposito destinato a vano tecnico e completamente interrato identificato al mapp. 38 si sviluppa su un'area di mq. 88.

	DESTINAZIONE SUPERFICIE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO APPLICATO ALL'UNITA'	VALORE IMMOBILE
P.T	CAPANNONE	4.033,0 mq	1,00	4.033,0 mq	€ 750,00	€ 3.024.750,00
P.1	UFFICI	763,0 mq	1,00	763,0 mq	€ 750,00	€ 572.250,00
P.S1	Locale accessorio esterno	88,0 mq	0,25	22,0 mq	€ 750,00	€ 16.500,00
P.T	Area esterna su via Ponchelli	2.967,0 mq	0,02	59,3 mq	€ 750,00	€ 44.505,00
	TOTALE			7.237,00 mq		€ 3.660.000,00*

* Il perito si riserva di applicare correzioni alla stima qualora, dal completamento delle verifiche di regolarità urbanistico-edilizia, emergano differenze rispetto al quadro sopra descritto.

Carate Brianza, 22/04/2015

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA
Laura Annita Pozzi
LAURA ANNITA
POZZI
ARCHITETTO
1832