



Commissari:

Rag. COLOMBO Marco con studio in Seregno – P.zza Risorgimento n. 1/A

ELABORATO PERITALE
Giudizio di congruità

Tecnico incaricato: Geom. Maurizio Cerana
Iscritto all'albo geometri della Provincia di Monza e della Brianza al n. 665
Iscritto all'albo del Tribunale di Monza
C.F. CRNMRZ68S22D286E – P.Iva 03265730139

Con studio in Seregno (MB) – Via Umberto I n.8
Tel. 0362330247 fax 03621827388
email: maurizio.cerana@geopec.it

Beni in Concorezzo (MB) Via Giacomo BRODOLINI, 22/26
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone industriale sito in Concorezzo (MB) Via Giacomo BRODOLINI, 22/26.

Composto da: zone destinate alla lavorazione ed alla produzione, uffici, archivi, servizi igienici con spogliatoi oltre a locali tecnici per gli impianti. Fa parte dell'unità immobiliare l'intera area adibita a giardini, spazi di manovra e stoccaggio merci Posto al piano Interrato - Terra – Primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **8028,00**.

Identificazione Catastale:

foglio 29 mappale 235 sub. 1 (unità graffata con il mapp. 250) categoria D/7, posto al piano S1-T-1, - rendita: €. 94.935,11.

Intestato catastalmente a:

Coerenze:

a Nord: Mapp. 225, Mapp. 197, Mapp. 85, Mapp. 117, Mapp. 118, Mapp. 119,
ad est: Via Brodolini
a sud: Via Vittorini
ad ovest: Mapp. 248

**A.1. APPARTAMENTO
DEL CUSTODE:**

Identificazione Catastale:

foglio 29 mappale 235 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 128,00 mq., composto da 6,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: Euro 872,81;

Intestato catastalmente a:

Coerenze:

a nord: altra u.i.u.
ad est: altra u.i.u.
a sud: altra u.i.u.
ad ovest: altra u.i.u.

A.2. VANO CONTATORI:

Identificazione Catastale:
foglio 29 mappale 249 categoria D/1, posto al piano Terra, - rendita: €. 82,63.

Intestato catastalmente a:

Coerenze:

A nord: Mapp. 248
ad est: Mapp. 248
a sud: Via Vittorini, Cabina Enel
ad ovest: altra proprietà e cabina enel

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il compendio oggetto di valutazione è composto da:

- capannone industriale composto da zone destinate alla lavorazione e alla produzione, uffici, archivi, servizi igienici con spogliatoi oltre a locali tecnici per gli impianti. Fa parte dell'unità immobiliare l'area esterna adibita a giardini e spazi di manovra e stoccaggio merci

L'unità si sviluppa interamente al piano terra ad eccezione di piccole porzioni al piano interrato e piano primo adibite a locali tecnici/impianti;

L'immobile è collocato nella zona industriale del Comune di Concorezzo ben collegata alle principali comunicazioni stradali.

- Appartamento adibito ad alloggio del custode, posto al terra e composto da: cucina, soggiorno, tre camere, doppi servizi igienici, oltre a lavanderia e disimpegno;

- Vani contatori posti al piano terra in corpo staccato rispetto al complesso industriale, con accesso dalla Via Elio Vittorini.

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

3. STATO DI POSSESSO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Non accertate*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Non accertate*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. *Iscrizioni: Non accertate*

4.2.2. *Pignoramenti: Non accertate*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Non accertate*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Non accertate a*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Non accertata*

4.3.2. *Conformità catastale: Non accertata*

5. ATTUALI PROPRIETARI:

5.1 Attuali proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna ricerca in merito è stata effettuata dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Descrizione **capannone industriale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone industriale sito in Concorezzo (MB) Via Giacomo BRODOLINI, 22/26.

Composto da: zone destinate alla lavorazione ed alla produzione, uffici, archivi, servizi igienici con spogliatoi oltre a locali tecnici per gli impianti. Fa parte dell'unità immobiliare l'intera area adibita a giardini, spazi di manovra e stoccaggio merci Posto al piano Interrato - Terra – Primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **8028,00**.

Identificazione Catastale:

foglio 29 mappale 235 sub. 1 (unità graffata con il mapp. 250) categoria D/7, posto al piano S1-T-1, - rendita: €. 94.935,11.

Intestato catastalmente a:

Coerenze:

a Nord: Mapp. 225, Mapp. 197, Mapp. 85, Mapp. 117, Mapp. 118, Mapp. 119,
ad est: Via Brodolini
a sud: Via Vittorini
ad ovest: Mapp. 248

A.1. APPARTAMENTO Identificazione Catastale:

DEL CUSTODE: foglio 29 mappale 235 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 128,00 mq., composto da 6,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: Euro 872,81;

Intestato catastalmente a:

Coerenze:

a nord: altra u.i.u.
ad est: altra u.i.u.
a sud: altra u.i.u.
ad ovest. altra u.i.u.

Posto al piano Terra, è composto da: cucina, soggiorno, tre camere, doppi servizi igienici, oltre a lavanderia e disimpegno.

**A.2. VANO
CONTATORI:**

Identificazione Catastale:

foglio 29 mappale 249 categoria D/1, posto al piano Terra, - rendita: €. 82,63.

Intestato catastalmente a:

Proprietà per 1/1 foglio 29 mappale 249 categoria D/1, posto al piano Terra, - rendita: €. 82,63.

Coerenze:

A nord: Mapp. 248
ad est: Mapp. 248
a sud: Via Vittorini, Cabina Enel
ad ovest: altra proprietà e cabina enel

Posto al piano Terra, è composto da due vani.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Zona Produzione / Lavorazione	Sup. reale lorda	6.250,00	1,00	6.250,00
Spogliatoi, servizi, refettorio, infermeria	Sup. reale lorda	575,00	1,00	575,00
Uffici	Sup. reale lorda	1.075,00	1,00	1.075,00
Locali Impianti UTA (P.1)	Sup. reale lorda	450,00	0,00	0,00
Area esterna	Sup. reale lorda	8.000,00	0,00	0,00
Alloggio custode	Sup. reale lorda	128,00	1,00	128,00
	Sup. reale lorda	16.478,00		8.028,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Effettuato il sopralluogo, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene si ritiene di poter attribuire al lotto il valore di mercato di seguito esposto.

Le superfici riportate nella presente relazione sono quelle indicate nella Consulenza Estimativa redatta dal Geom. Dario Mottadelli.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Monza e Brianza, Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	€/mq.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	capannone industriale con annesso				
A	appartamento del custode e vano contatori.	8028,00	580,00	€ 4.656.240,00	€ 4.656.240,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.164.060,00

8.5. Valore di vendita giudiziaria

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 3.492.180,00

Seregno, 05 Dicembre 2019

Il perito
Geom. Maurizio Cerana

