



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

CONCORDATO PREVENTIVO

7/2020

SOCIETA' IN CONCORDATO:

GIUDICE:
GIOVANETTI CATERINA

LIQUIDATORE GIUDIZIALE:
CORDARO MARCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

AGGIORNAMENTO del 23/03/22

LOTTO 5

TECNICO INCARICATO:
LAURA ANNITA POZZI

CF:PZZLNN77E52B729X

con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA MASCHERPA, 14

cell: 3494414695

email: arch.laurapozzi@gmail.com

PEC: lauraannita.pozzi@archiworldpec.it

Firmato digitalmente da

LAURA ANNITA POZZI

CN = POZZI LAURA ANNITA
O = Ordine Architetti PPC di
Monza e Brianza
C = IT

Beni in MONZA (MB) via PREMUDA civ. 2, scala A
LOTTO 005 – Fg. 59 Mapp. 64 sub. 806
PIANO S1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Magazzino in edificio a destinazione direzionale, sito a MONZA, via PREMUDA, civ. 2, posto al piano S1 della scala A, per la quota di 1/1 di piena proprietà

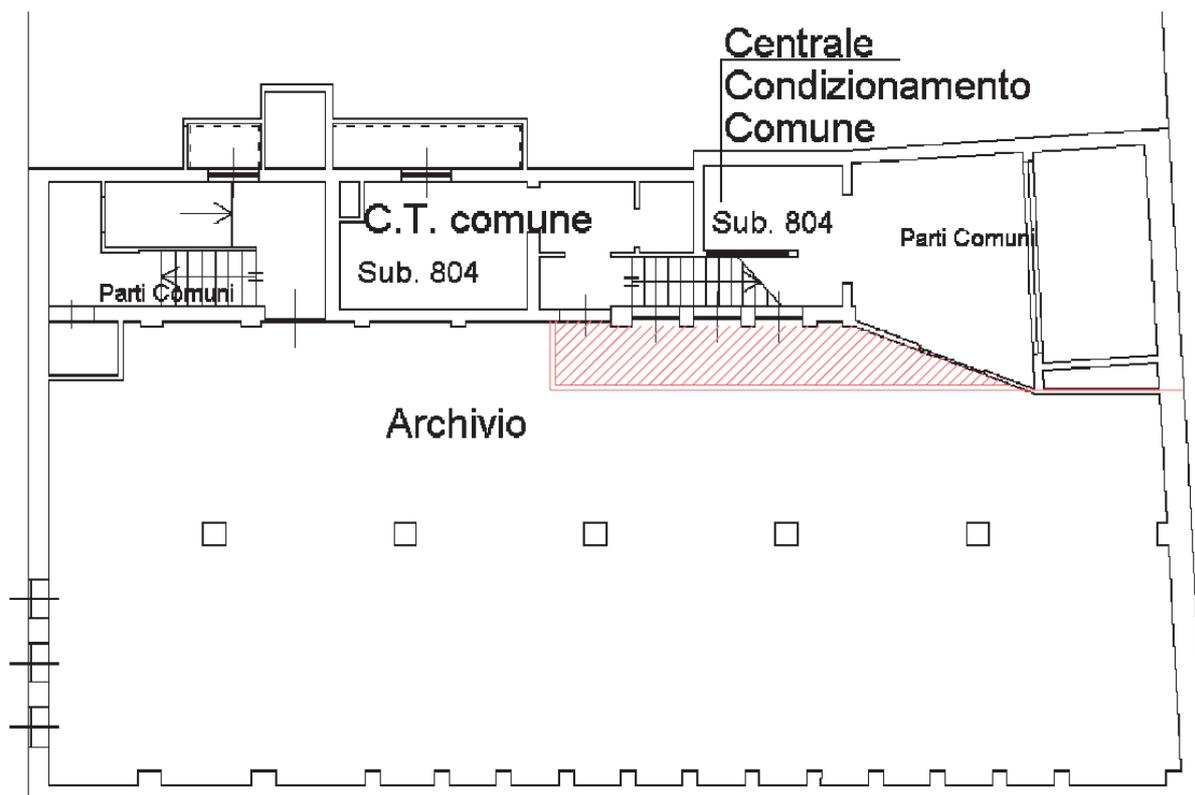
L'unità è servita da vano scala comune interno al fabbricato e scala esterna accessibile dal cortile di cui al mapp. 64 sub 807.

Unità così composta:

ampio locale adibito a magazzino.

NOTA IMPORTANTE:

Attualmente il bene costituisce unico accesso al vano tecnico (locale caldaia) a servizio dei subb. 811-812 del mapp. 64. In caso di alienazione a terzi andrà regolamentata servitù di passaggio. Potrebbe, in alternativa, essere disimpegnato detto locale tecnico mediante scorporo di una porzione di ca 12 mq del magazzino (qui sotto evidenziata con tratteggio) per rendere quest'ultimo indipendente dall'unità.



Superficie lorda complessiva*: ca 225 mq (dato desunto su base documentale***).**

Superficie lorda complessiva (esclusa porzione evidenziata in rosso)*: ca 213 mq (dato desunto su base documentale***).**

Superficie commerciale: mq 213**

NOTE

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

***I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

**** Sono state effettuate in loco misure a campione al solo fine di accertare la scala degli elaborati grafici consegnati dalla Proprietà.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, **ha altezza interna pari a ca 3,4 m.**

L'intero edificio sviluppa 6 piani, di cui 5 fuori terra ed 1 interrato.

Immobile costruito negli anni '50 e ristrutturato internamente alla fine degli anni '70.

Le parti comuni si presentano generalmente in condizioni sufficienti; l'unità è stato conservativo sufficiente.

Identificazione catastale:

- foglio **59**, particella **64**, sub. **806** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 203 mq, Sup. Cat. 225 mq, rendita 639,53 Euro.

Indirizzo catastale:

- VIA PREMUDA, civ. 2, piano: S1.

Ditta intestata:

- [REDACTED]

Derivante da:

- VARIAZIONE del 11/05/2017 protocollo n. MI0225141 in atti dal 12/05/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 71113.1/2017)

Coerenze dell'unità al piano S1°:

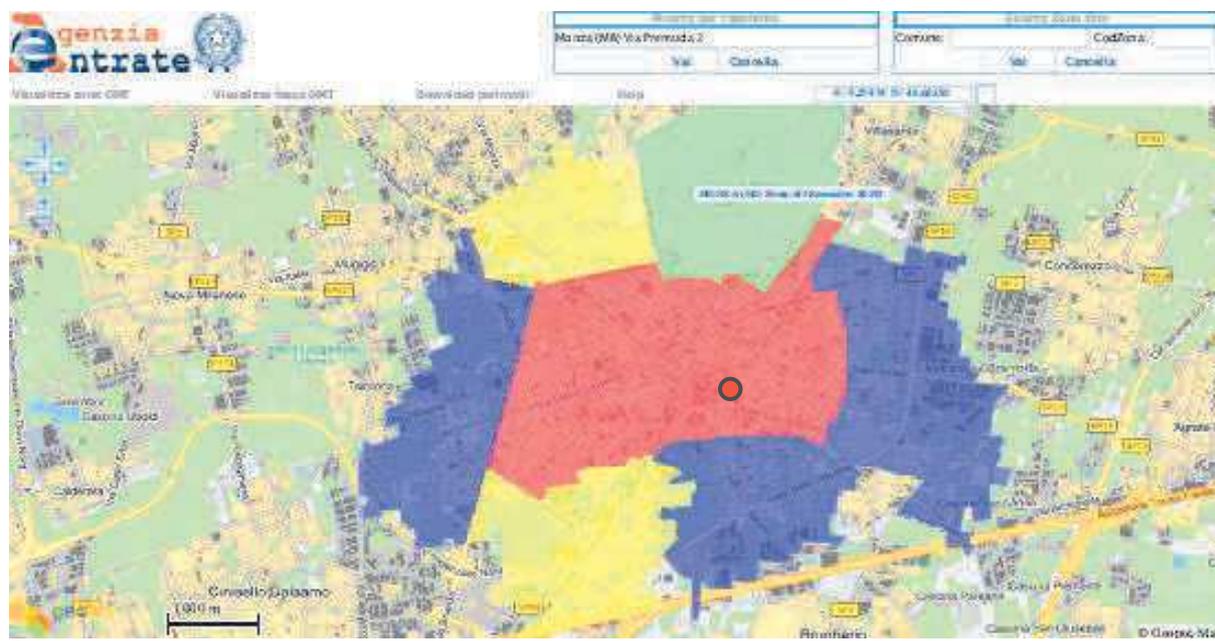
- Nord: mapp. 61; Est: terrapieno su via Buonarroti; Sud: terrapieno su via Premuda, parti comune; Ovest: parti comuni di cui al mapp. 64 subb. 804/805. Salvo errori e come meglio in fatto.

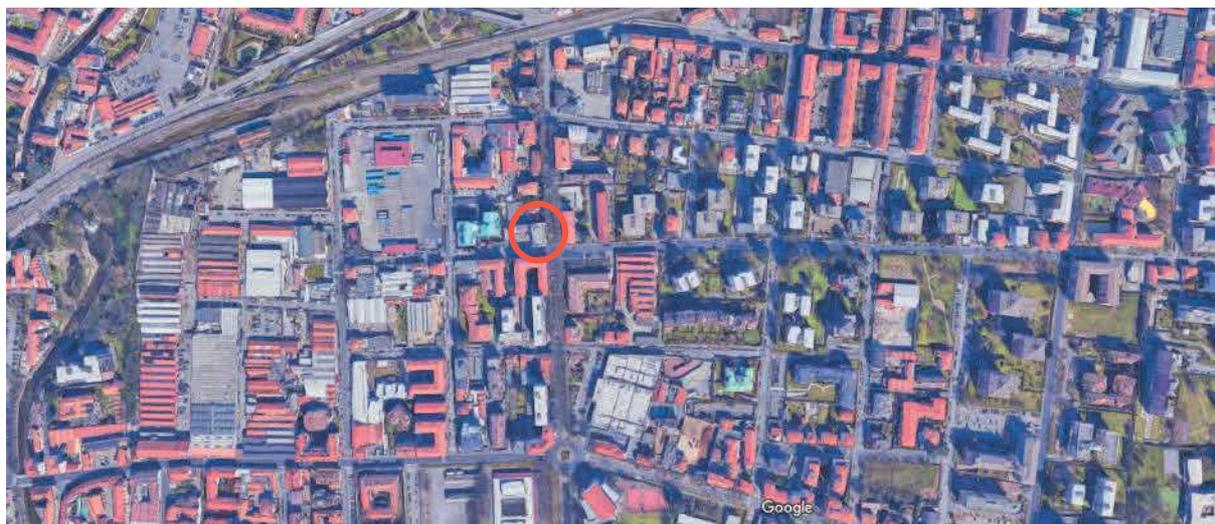
DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio in cui si colloca l'unità oggetto di stima affaccia direttamente su due vie centrali del Comune di Monza, in un'area a destinazione mista, adeguatamente servita da attività ed infrastrutture.

Il traffico è generalmente sostenuto, a tratti congestionato, i parcheggi liberi nelle immediate vicinanze sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (04/05/2020), l'immobile risultava occupato dalla società [REDACTED] come archivio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Iscrizioni:

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**, trascritto il 19/01/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 5472/3568, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI [REDACTED] contro la Società [REDACTED] derivante da Decreto del Tribunale di Monza in data 23/12/2020 n. 7/2020.

ALTRE INFORMAZIONI

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 31/03/2022

PERIODO GESTIONE ORDINARIA: DAL 01/01 AL 31/12

Spese esercizio ordinario 2020:

€ 650,48

Spese esercizio ordinario 2021:

€ 1.104,78

Ulteriori avvertenze:

LAVORI DELIBERATI o IN CORSO DI APPROVAZIONE:

Nell'assemblea ordinaria del 21/03/2022:

- E' stata deliberata la sostituzione del contatore dell'elettricità. Approvato all'unanimità il preventivo delle spese delle parti comuni per € 1950,00 e di € 600,00 e la

certificazione per euro 600,00 (tutto + iva)...I condomini coinvolti chiederanno indipendentemente i contatori ad azienda elettrica.

- Vengono richiesti dei sotto-contatori per luci scale, ascensore (forza motrice)
- Per il 2022 all'unità di cui al sub 706, posta al piano S1(deposito di proprietà di [REDACTED]) tutte le spese relative all'ascensore e alla relativa forza motrice non verranno addebitate.

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

MILLESIMI PROPRIETA': 28.308

MILLESIMI ASCENSORE: 124,13

VINCOLI E DOTAZIONI COMUNI: corte comune, anditi, utenze. In particolare:

- **Mapp. 63 sub 801** BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEI MAPP. 59 - 62 - 63 - 64 - 337. **ZONA D'INGRESSO PEDONALE E ZONA DI MANOVRA, ZONA DI PARCHEGGIO AD USO LIMITATO AL SOLO CARICO E SCARICO MERCI.**
- **Mapp. 63 sub 802** BENE COMUNE NON CENSIBILE AL MAPP. 59 SUB. 809, MAPP. 62 SUB. 804 E AL MAPP. 64 SUB. 804. SERVITU' DI PASSAGGIO
- **Mapp. 64 sub 804** BENE COMUNE NON CENSIBILE AL MAPP. 64 SUBB.806-810-811-812, AL MAPP. 59 SUB. 809, AL MAPP. 62
- SUB. 804, **LOCALI TECNICI, CENTRALE TERMICA, CENTRALE CONDIZIONAMENTO, VANO SCALA.**
- **Mapp. 64 sub 804** BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEI MAPP. 59 - 62 - 63 - 64 - 337. **LOCALE TECNICO.**

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED]
proprietaria (dal 08/01/2020 ad oggi), per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di MUTAMENTO DENOMINAZIONE stipulato il 08/01/2020 a firma di notaio ERBA MARIO al n. 96119/21405 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 3630/2269.

PRECEDENTI PROPRIETARI nel VENTENNIO:

- [REDACTED]
proprietaria (dal 24/01/1977 al 08/01/2020), per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di scrittura privata stipulata a firma di notaio Giulio Rodino di Monza in data 24/01/1977 n. 54282 di repertorio e successivo atto di rettifica del 03/02/1977 n. 54374 di repertorio, trascritto il 18/02/1977 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 7909/6586.

SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita.*

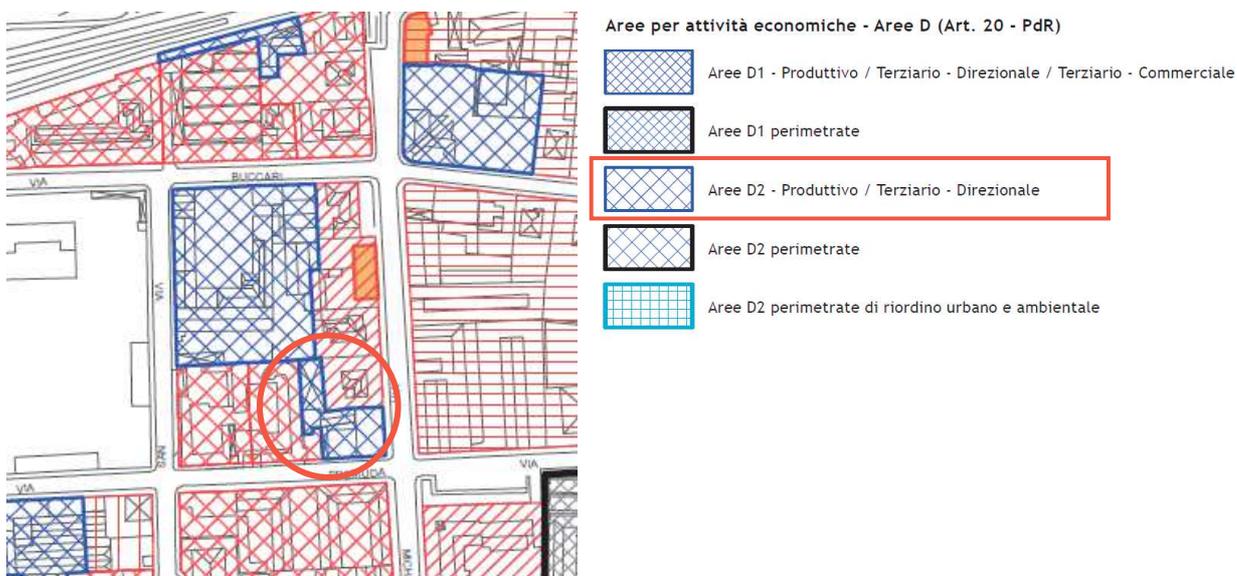
PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "*Variante al PGT vigente (avvio di procedimento Del. G.C. n. 403/2012): controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva.*" ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione dell'avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 03/05/2017.

Il PGT approvato nel 2017 è stato successivamente variato e modificato con i seguenti provvedimenti:

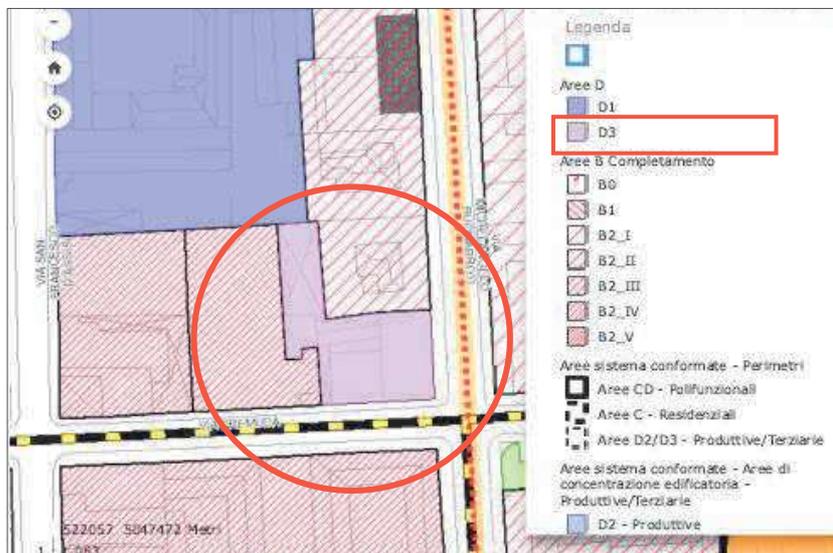
- **Variante parziale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole** conseguente all'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni -2018 (D.C.C. n.13/2018) in vigore dal 30/05/2018: gli elaborati modificati dall'approvazione della presente variante sono indicati con "var1"
- **Variante parziale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole** conseguente all'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni - 2019 (D.C.C. n.84/2019) in vigore dal 04/11/2020: gli elaborati modificati dall'approvazione della presente variante sono indicati con "var2"
- **Diversa destinazione di tipologia di area a Servizi** ai sensi dell'art.9, comma 15, L.R. n.12/2005" (D.C.C. n.62/2021) in vigore dal 06.09.2021: l'elaborato modificato dall'approvazione di questo atto è indicato con "modif_art9"

La Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) finalizzata alla revisione della relativa normativa e degli atti conseguenti - comprendente l'Adeguamento della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica al Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) -, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.98 del 20/12/2021, è entrata in vigore il 02/02/2022 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 02/02/2022

VARIANTE PGT vigente dal 02/02/2022:



PGT 2007: art.11 area d per attività produttive, terziarie, direzionali e commerciali



PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE:

Il comparto industriale/direzionale/commerciale in cui si collocano le unità oggetto di stima è stato edificato negli anni '50 in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- 193/53
- 214/53
- 231/53
- 417/53
- 241/57
- 26/58

Successivamente risultano le seguenti Pratiche Edilizie:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 254/77 del 08/11/1977**, per lavori di ripristino e sistemazione di fabbricato industriale.

Domanda intestata a: [REDACTED] presentata il 18/02/1976 con il n. 5383/846 di protocollo Gen.

Nella concessione le opere descritte inerenti al fabbricato oggetto di stima riguardano: *“formazione di vano ascensore nel corpo alto destinato ad uffici ed esposizione; ai piani 2° e 3° del corpo alto nuova distribuzione dei vani ad uffici. Il tutto comporta conseguenti modifiche ai prospetti...”*

- **successiva CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 110/80 del 05/05/1980.**

Domanda intestata a: [REDACTED] presentata il 31/10/1978 con il n. 30054/5889 di protocollo Gen.

Licenza di occupazione n. 612 del 16/02/1985 Reg. Cronol. - n. 29.994 Prot. Gen. Domanda del 15/10/1980.

Nella licenza di occupazione viene citata, tra le destinazioni, l'abitazione ma essa non è riferita all'immobile oggetto di stima.

- **D.I.A. N. 615/2010 del 28/07/2010**, per opere di straordinaria manutenzione, rivestimento facciate e modifiche interne. Domanda intestata a: [REDACTED] presentata il 28/07/2010 con il n. 615/10 di protocollo.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ' di cui al mapp. 64 sub 806:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'unità è **conforme sotto il profilo edilizio.**

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'unità è **conforme sotto il profilo catastale.**

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'unità è **conforme sotto il profilo urbanistico.**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme.**

ALTRE CONFORMITÀ:**CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:**

Non sono state prodotte dalla [REDACTED] dichiarazioni di conformità degli impianti; questi vanno tutti verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. **Il valore assegnato all'immobile tiene conto che la componente impiantistica va revisionata ed eventualmente adeguata da parte di personale qualificato.**

CONSISTENZA (dati desunti su base documentale):

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

| DESTINAZIONE LOCALE | SUP. NETTA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO SUPERFICIE COMMERCIALE | SUP. COMMERCIALE | ESPOSIZIONE |
|-------------------------------------|-----------------|---|------------------|-------------|
| MAGAZZINO | 202,0 mq | 100% | 202,0 mq | - |
| incidenza muri interni ed esterni | 23,0 mq | 100% | 23,0 mq | - |
| DETRAZIONE DISIMPEGNO LOCALE COMUNE | -12,0 mq | 100% | -12,0 mq | - |
| TOTALE ARROTONDATO | 213,0 mq | | 213,0 mq | |

Si precisa che le **S.L.P.** (Superfici Lorde a Pavimento) utilizzate per la determinazione della superficie commerciale e quindi del valore del compendio sono state **ricavate su base documentale** dal confronto, previo sopralluogo esplorativo, delle planimetrie fornite dalla Proprietà, degli elaborati planimetrici depositati presso gli Uffici Tecnici dei Comuni e delle schede depositate in atti presso il Catasto Urbano.

I dati ricavati sono stati arrotondati. Il bene è stato valutato a corpo e non a misura.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima fa parte di un comparto industriale/direzionale/commerciale edificato negli anni '50. Nello specifico, l'edificio in cui questa si colloca era quello di più recente costruzione, costituito da 5 piani fuori-terra ed un piano interrato, ad uso uffici e magazzini.

E' stato successivamente ristrutturato negli anni compresi tra il 1977-1980.

Le condizioni delle parti comuni appaiono generalmente sufficienti; lo stato manutentivo dell'unità appare anch'esso sufficiente per la destinazione a magazzino/deposito.

| Componente Edile: | Descrizione | Giudizio: |
|-------------------------------------|---|---------------|
| <i>pareti esterne</i> | muratura in c.a. a vista. | sufficiente |
| <i>porte di ingresso all'unità:</i> | anta singola a battente, in ferro | sufficiente |
| <i>pavimentazione interna:</i> | battuto di cemento | sufficiente |
| <i>plafoni:</i> | latero-cemento strollato | sufficiente |
| Componente impiantistica: | Descrizione | Giudizio: |
| <i>ascensore:</i> | ASSENTE | |
| <i>citofonico:</i> | ASSENTE | |
| <i>elettrico</i> | Cavi in canalina a vista. Conformità e condizioni: da verificare. | da verificare |
| <i>idrico:</i> | ASSENTE | |
| <i>termico:</i> | ASSENTE | |
| <i>gas:</i> | ASSENTE | |

NOTA:

Si segnala la presenza di tubazioni a vista correnti a parete e a plafone. E' opportuno verificare la natura e lo stato del materiale isolante che le avvolge ed eventualmente programmarne la sostituzione.

FONTI:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MONZA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di MONZA, agenzie della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e della C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di MONZA, annunci immobiliari in rete.

PRECISAZIONI SULLA STIMA:

Il valore assegnato si deve intendere a corpo e per gli immobili come visti.

La presente perizia estimativa è svolta **con riserva**:

- su eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali, non rilevabili e/o confutabili con semplici indagini visive;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla complessiva conformità normativa in materia di statica, sicurezza, igiene. Si precisano al riguardo i limiti al rapporto di stima (esclusioni):
 - a) Verifica impiantistica e funzionalità
 - b) Verifica adeguatezza rendita catastale
 - c) Verifica strutturale edificio
 - d) Verifica classe energetica
 - e) Verifica con analisi tributaria
 - f) Verifica costi di gestioni
 - g) indagini geologiche

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto),
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione),
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima (MAGGIO 2020).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'**unità si è utilizzata la stima per comparazione**, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche, etc... (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica.

Al fine della determinazione del più probabile valore di realizzo si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato,
- intervistando gli operatori,
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali. I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- numero dei servizi

PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- contesto condominiale
- livello di piano
- presenza/assenza di ascensore
- stato manutentivo
- conformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso POSITIVAMENTE sulla stima:

- centralità e contesto urbano (servizi presenti nella zona)
- corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia e catastale

Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- livello di piano in assenza di ascensore;
- servitù di passaggio verso locale comune.

Sono stati ricercati comparabili (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), **posti nelle immediate vicinanze del subject ed in contesti edilizi equiparabili a quello in cui si collocano i beni oggetto di stima, privilegiando quelli aventi approssimativamente la medesima consistenza e lo stesso livello di piano.**

Sono stati selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche (tra quelle su esposte) **in comune con l'unità.**

Di seguito si elencano i caratteri marginali presi in considerazione ed i relativi criteri di determinazione degli indici mercantili:

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo.
- **CONTESTO EDILIZIO:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio.

- **LIVELLO DI PIANO:** viene applicato un incremento del valore degli immobili a confronto in funzione dell'incremento del piano con il progressivo allontanamento dalla strada o comunque dai percorsi pedonali e/o carrai, ciò motivato sia da ragioni di maggior sicurezza che di minor disturbo
- **VETUSTA'/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:**

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

| | |
|--|---|
| <u>Osservatorio del Mercato Immobiliare:</u> | BORSINO IMMOBILIARE di MONZA |
| <u>Periodo:</u> | MARZO 2020 |
| <u>Zona:</u> | CENTRALE (FERROVIA) |
| <u>Categoria:</u> | MAGAZZINI IN BUONO STATO |
| <u>Valori unitari:</u> | VALORE MINIMO: 484,00 €/mq VALORE MASSIMO: 564,00 €/mq |
| <u>Osservatorio del Mercato Immobiliare:</u> | OMI |
| <u>Periodo:</u> | 2° SEMESTRE 2019 |
| <u>Zona:</u> | CENTRALE |
| <u>Categoria:</u> | MAGAZZINI |
| <u>Valori unitari:</u> | VALORE MINIMO: 600,00 €/mq VALORE MASSIMO: 700,00 €/mq |

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1 - MAGAZZINO

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/03/2020

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare: La Lombarda Immobili & Aziende.

Descrizione: ufficio/magazzino disposto su 2 livelli: piani T-S1. RISCALDAMENTO a metano, centralizzato, sistema di emissione a radiatori; CLIMATIZZAZIONE: Autonomo, freddo.

Edificio anni '70 - stato : sufficiente. Classe Energetica G

Indirizzo: via Carlo Amati, civ. 58 - Monza (distanza dal subject: ca 1,2 km)

Superfici principali e secondarie: 200 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a ca 475,00 €/mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile sono stati presi in considerazione diverse peculiarità della zona e del bene, tenendo inoltre conto della grande incertezza sui prossimi assestamenti del mercato dopo la pandemia.

Hanno inciso positivamente:

- la posizione centrale ed i servizi offerti dalla zona;
- la forma regolare dell'unità che si presta allo sfruttamento ed eventuale ridefinizione degli spazi interni in modo flessibile.
- la struttura solida e sana e lo stato manutentivo adeguato alla destinazione.

Hanno inciso negativamente:

- la limitata accessibilità all'unità dovuta alla presenza di soli accessi pedonali e all'assenza dell'ascensore;
- la servitù di passaggio verso il locale tecnico comune ai subb. 811-812 del mapp.64;
- la presenza di tubazioni da ispezionare.

E' stato individuato il seguente **valore unitario parametrico**, tenendo conto delle peculiarità e limiti del bene rispetto alle offerte presenti sul mercato ed alle forbici indicate dai listini di riferimento per la categoria immobiliare "MAGAZZINI":

| Fonti | valore unitario medio min. €/mq | valore unitario medio max. €/mq | valore unitario di riferimento parametrizzato | % abbattimento per limitata accessibilità (solo ingressi pedonali e assenza ascensore) | VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO UTILIZZATO PER L'UNITA' | Sup. Commerciale | VALORE IMMOBILE |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|--|---|------------------|--------------------|
| OMI | € 600,00 | € 700,00 | € 600,00 | 20% | € 480,00 | 213 | € 102.240,00 |
| BORSINO | € 484,00 | € 564,00 | € 484,00 | 20% | € 387,20 | 213 | € 82.473,60 |
| RILEVAZIONI | € 475,00 | € 475,00 | € 475,00 | 20% | € 380,00 | 213 | € 80.940,00 |
| VALORE ADOTTATO | | | | | 415,73 € | | € 88.551,20 |
| TOTALE ARROTONDATO | | | | | 415,00 € | | € 90.000,00 |

Indagini peritali e di mercato effettuate a Maggio 2020. Aggiornamento dati relativi all'inquadramento urbanistico ed alle ispezioni ipocatastali sul ventennio del marzo 2022.

Carate Brianza, 31/03/22

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