



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

APORTI S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

DOTT. GIUSEPPE BONATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Lorella Matassini

CF:MTSLLL60H67D969Z

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA SAINT DENIS 177

telefono: 022409987

email: lorellamatassini_architetto@virgilio.it

PEC: matassini.10375@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Edificio artigianale a destinazione residenziale a LISSONE, della superficie commerciale di **707,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio ad uso laboratorio con destinazione residenziale composto di due locali di mq 87,00 (sub.726) e laboratorio con annesso un locale ad uso ufficio e due locali ad uso spogliatoio più accessori di mq 620,00 (sub.727) con vano scala in comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 4,40. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 336 sub. 726 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 75 mq, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario : sub 727, vuoto sul cortile per due lati , vuoto su Via Pierluigi da Palestina

- foglio 40 particella 336 sub. 727 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 538 mq, rendita 1.278,13 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario : vuoto sul cortile, vano scala comune e sub.726 , vuoto su via Pierluigi da Palestrina, altra unità immobiliare

Sono compresi : - scala d'accesso ed il relativo vano ascensore identificati con il sub. 725 (ex sub.11) del Foglio 40 mappale 336 BENE COMUNE NON CENSIBILE ai subb. 726 e 727 del Foglio 40 mappale 336 i quali vi hanno diritto di accesso con a totale carico di dette unità la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa al sub. 725 sopra descritto - la quota pari a 1/2 della scala d'accesso ed il relativo vano ascensore

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B

deposito artigianale a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale ad uso deposito al piano terra in adiacenza al corpo scale con ingresso dalla strada di viabilità interna

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 336 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada di viabilità interna ,parti comuni , stessa ditta

C

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota

di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza all'ingresso carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 334 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub.701 su tre lati , sub.703

Unitamente a quanto sopra descritto vengono trasferiti: - area di manovra e giardino identificati con il sub. 701 del Foglio 40 - mappale 334 - piazzale Giotto n. 1 - P.T, bene comune non censibile ai subb. 702, 703, 704, 705, 706 e 707 del Foglio 40 - mappale 334

D posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza all'ingresso carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 334 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub.701, sub.702,sub.701,sub.704

Unitamente a quanto sopra descritto vengono trasferiti: - area di manovra e giardino identificati con il sub. 701 del Foglio 40 - mappale 334 - piazzale Giotto n. 1 - P.T, bene comune non censibile ai subb. 702, 703, 704, 705, 706 e 707 del Foglio 40 - mappale 334

E posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza all'ingresso carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 334 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub.701, sub.703,sub.701 ,sub705

Unitamente a quanto sopra descritto vengono trasferiti: - area di manovra e giardino identificati con il sub. 701 del Foglio 40 - mappale 334 - piazzale Giotto n. 1 - P.T, bene comune non censibile ai subb. 702, 703, 704, 705, 706 e 707 del Foglio 40 - mappale 334

F posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza all'ingresso carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 334 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub.701, sub.706,701 su due lati

Unitamente a quanto sopra descritto vengono trasferiti: - area di manovra e giardino

identificati con il sub. 701 del Foglio 40 - mappale 334 - piazzale Giotto n. 1 - P.T, bene comune non censibile ai subb. 702, 703, 704, 705, 706 e 707 del Foglio 40 - mappale 334

G **posto auto** a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza al bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 346 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp.336 , area di viabilità e manovra interna

H **posto auto** a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area in adiacenza al bene , esattamente in testata , sul lato sud ,dell'edificio posto frontalmente al bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 343 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 4,89 Euro, indirizzo catastale: Via Bernardo Luini n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp.336 , strada di viabilità interna su due lati , sub.2

I **posto auto** a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza al bene , esattamente in testata ,sul lato sud ,dell'edificio situato in posizione frontale al bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 343 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Bernardino Luini n.1, piano: terra

Coerenze: mapp. 336 , sub.1 , strada di viabilità interna su due lati

J **posto auto** a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area in adiacenza al bene , esattamente in testata , sul lato sud ,dell'edificio posto frontalmente al bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 342 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Bernardo Luini n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp.336, strada di viabilità interna su due lati, sub.2

K **posto auto** a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area in adiacenza al bene , esattamente in testata , sul lato sud ,dell'edificio posto frontalmente al bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 342 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Bernardino Luini n.1 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp.336, sub.1, strada di viabilità interna , sub.3

L **posto auto** a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area in adiacenza al bene , esattamente in testata , sul lato sud ,dell'edificio posto frontalmente al bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 342 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Bernardo Luini n.1 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp.336 , sub.2 , strada di viabilità interna su due lati

M **posto auto** a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area a nord lato ferrovia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 280 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n. 1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ferrovia Milano - Como , sub.709, strada a viabilità interna , sub. 707

N **posto auto** a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area a nord lato ferrovia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 280 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Ferrovia Milano - Como , sub.710, strada a viabilità interna , sub.708

O **posto auto** a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area a nord lato ferrovia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 280 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ferrovia Milano - Como, sub.711, strada a viabilità interna, sub.709

P **posto auto** a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area a nord lato ferrovia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 280 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ferrovia Milano- Como, altra unità, strada a viabilità interna , sub 710

Q **area urbana** a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana situata lato ferrovia

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 282 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 22 mq, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Ferrovia Milano- Como, mapp.283,mapp.335,mapp.281

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	976,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 281.027,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 281.000,00
Data della valutazione:	07/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione per costituzione di vincoli di asservimento , stipulata il 11/07/1995 a firma di Notaio Erba ai nn. 59020 di repertorio, trascritta il 28/07/1995 a Milano 2 ai nn. 68611/42411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si segnala , per conoscenza , l'esistenza della convenzione tra il comune di Lissone e la società Lissone 91 srl sugli immobili "ex Colorificio Corti" , di cui alla concessione edilizia del 21/11/1994, per vincolare gli spazi liberi da costruzioni , in previsione di ulteriori ampliamenti , ad asservimento mediante servitù di diritto pubblico .

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/05/2008 a firma di Notaio Luigi Cambrini ai nn. 130934/4652 di repertorio, iscritta il 10/06/2008 a Milano 2 ai nn. 18871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: anni 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/02/2024 a firma di Pubblico ufficiale : U.n.e.p. c/o tribunale di Monza ai nn. 598 di repertorio, trascritta il 19/02/2024 a Milano 2 ai nn. 14173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 28/12/2016), con atto stipulato il 28/12/2016 a firma di Notaio Mario Erba ai nn. 93113/19652 di repertorio, trascritto il 29/12/2016 a Milano 2 ai nn. 95637

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di fusione di società per incorporazione (dal 14/11/1997 fino al 30/05/2008), con atto stipulato il 14/11/1997 a firma di Notaio Mario Erba ai nn. 65182/7168 di repertorio, trascritto il 21/11/1997 a Milano 2 ai nn. 63352.

Successivamente rettificato con atto di compravendita trascritto a Milano 2 il 26/05/2008 al n. 37618

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2008 fino al 28/12/2016), con atto stipulato il 30/05/2008 a firma di Notaio Luigi Cambri ai nn. 130932/4651 di repertorio, trascritto il 10/06/2008 a Milano 2 ai nn. 41703

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **C/85/00061** e **variante essenziale C/96/00066** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso con opere da industriale a commerciale , presentata il 08/06/1995, rilasciata il 11/06/1996 con il n. C/96/00066 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adozione con Delibera n° 39 del 12 giugno 2019, l'immobile ricade in zona Art. 34 del Piano delle Regole :Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali . Norme tecniche di attuazione ed indici: Definizione Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale o con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica. Destinazioni d'uso : La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf1) ma sono considerate complementari e compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate all'art. 4 ad eccezione di quelle riportate di seguito. Sono escluse le funzioni attinenti le attività di magazzinaggio e autotrasporto (Gf2.2) e logistica (Gf 2.3). Sono inoltre escluse le attività classificate come insalubri di prima classe in applicazione del D.M. 5/9/94 e successive modificazioni e integrazioni. Le attività di commercio al dettaglio (Gf5), i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf4), sono considerate compatibili alle condizioni di cui al Capo II del presente Titolo. Modalità di attuazione : * Titolo abilitativo semplice. * Piano Attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi su lotti di estensione superiore a mq 3.000. È inoltre consentito per una sola volta l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% della SL esistente e per una nuova SL non superiore a mq 50, anche in difformità rispetto agli indici IF ed IC. Detta facoltà di ampliamento non si applica agli immobili che ne abbiano già usufruito in applicazione delle disposizioni del PRG 1999 o del PGT 2012. In sede di Piano Attuativo alla capacità edificatoria determinata dalla SL esistente o dall'applicazione dell'indice IF sarà sommata quella determinata dall'applicazione di un incentivo pari al 10% della capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice IF stesso. Indici e parametri : Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti

disposta all'art. 32.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri. IF (mq/mq) 0,40 IC (%) 50 H (m) 13,50 Dc (m) H/2 - minimo m 5 Df (m) minimo m 10 Ds (m) m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Edificio artigianale a destinazione residenziale a LISSONE, della superficie commerciale di **707,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio ad uso laboratorio con destinazione residenziale composto di due locali di mq 87,00 (sub.726) e laboratorio con annesso un locale ad uso ufficio e due locali ad uso spogliatoio più accessori di mq 620,00 (sub.727) con vano scala in comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 4,40. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 336 sub. 726 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 75 mq, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario : sub 727, vuoto sul cortile per due lati , vuoto su Via Pierluigi da Palestina
- foglio 40 particella 336 sub. 727 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 538 mq, rendita 1.278,13 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario : vuoto sul cortile, vano scala comune e sub.726 , vuoto su via Pierluigi da Palestrina, altra unità immobiliare
Sono compresi : - scala d'accesso ed il relativo vano ascensore identificati con il sub. 725 (ex sub.11) del Foglio 40 mappale 336 BENE COMUNE NON CENSIBILE ai subb. 726 e 727 del Foglio 40 mappale 336 i quali vi hanno diritto di accesso con a totale carico di dette unità la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa al sub. 725 sopra descritto - la quota pari a 1/2 della scala d'accesso ed il relativo vano ascensore

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	
ferrovia distante m 550	buono	
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene denominato T8 fa parte di un ampio complesso con destinazione artigianale del comparto ex colorificio Corti . E' composto da n.2 piani ma solo il piano primo è oggetto della presente stima. L'accesso pedonale è da via Pier Luigi da Palestrina , quello carraio da Piazzale Giotto ed è in comune con gli altri edifici ad uso artigianale produttivo presenti nell'area

Ad uso laboratorio ,ma secondo le norme vigenti del PGT destinato ad uso abitativo , si compone di due locali di mq 87,00 (sub.726) e laboratorio con annesso un locale ad uso ufficio e due locali ad uso spogliatoio più accessori di mq 620,00 (sub.727) con vano scala e ascensore in comune con accesso da via Luigi da Palestrina

L'edificio è in cemento armato con tamponamenti esterni in mattoni e facciate intonacate. I serramenti sono in alluminio e vetro e in parte in uglas.La copertura è a doppia falda

Lo stato dei luoghi presenta i locali al rustico per opere non realizzate come specificato di seguito al paragrafo SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

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
Foglio 40 part. 336 sub.726 (superficie catastale)	87,00	x	100 %	=	87,00
Fogli 40 part. 336 sub 727 (superficie catastale)	620,00	x	100 %	=	620,00
Totale:	707,00				707,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come già evidenziato Il bene denominato T8 fa parte di un ampio complesso con destinazione artigianale del comparto ex colorificio Corti .E' composto da n.2 piani ma solo il piano primo è oggetto della presente stima.In particolare costituisce la porzione terminale a sud della "stecca" composta anche dall'edificio denominato T7

L'edificio è stato autorizzato nella sua destinazione e conformazione planimetrica attuali con concessione edilizia C/95/00061 del 08/06/95 e successiva variante con cambio di destinazione d'uso con opere da industriale a commerciale.

Dall'esame degli atti edilizi sono stati evidenziati gli aspetti di seguito elencati a cui si farà riferimento per la valutazione del bene

1. In una domanda di concessione in sanatoria del 25 gennaio 1994 , nella relazione presentata per richiesta di documentazione integrativa relativa all'edificio T/7 e T/8 viene specificato che il piano terra e il piano primo sono stati costruiti prima del 1942. Di seguito nella descrizione delle opere si fa riferimento alla copertura a due falde con manto in tegole marsigliesi e per una parte del T/8 in eternit.

Successivamente con Autorizzazione n. A/94/00109 prat. n.94/000068 del 01/06/94 sono state autorizzate opere di manutenzione straordinaria consistenti in sostituzione di manto di copertura esistente con lastre di lamiera grecata colote testa di moro per l' edificio ,tra gli altri, T/8.

Ancora , con autorizzazione n. A/95/00036 prat. n. 94/000243 del 06/03/1995 sono state autorizzate anche opere di demolizione e ricostruzione di parte di soletta edificio T/7 e T/8 .

Nelle autorizzazioni non si fa alcun riferimento alla presenza di eternit e se tale materiale sia stata smaltito o semplicemente coperto dalla lamiera grecata .Non è stata inoltre riscontrata alcuna pratica di smaltimento dell'eternit presso il comune e non vi sono state in loco le condizioni per effettuare tale verifica .Si fa presente pertanto che in fase di realizzazione delle opere edilizie sarà opportuno verificarne l'eventuale presenza o smaltimento.

2. Il bene è stato oggetto di Denunce di Inizio Attività annullate per improcedibilità mancando i requisiti di legittimità e conformità agli strumenti urbanistici sino alla D.I.A del 21/09/2012 per frazionamento di laboratorio esistente , con cambio di destinazione d'uso a residenziale e recupero parziale del sottotetto ai fini abitativi. Il progetto prevedeva la formazione di n.7 nuove unità

immobiliari a destinazione residenziale e contestuale intervento di recupero del sottotetto . La DIA ebbe parere favorevole poichè garantiva il rispetto dei parametri urbanistici ovvero la destinazione residenziale. Ma anche la DIA prot 31630 del 21/09/2012 è stata annullata per decadenza del titolo edilizio in quanto non è stata inviata comunicazione di inizio lavori nei termini previsti nè sono state mai realizzate le opere previste in progetto.

Allo stato attuale sono iniziati alcuni lavori di rimozione del pavimento per la predisposizione degli impianti e qualche altra parziale demolizione che non ha però modificato sostanzialmente il progetto edilizio originario ovvero quello di laboratorio .

VALUTAZIONE DEL BENE

Lo stato del bene ad oggi si presenta al grezzo . Generalmente la casa al grezzo comprende come opere già realizzate le fondazioni , le murature portanti , i solai e la copertura , le scale interne .In questo caso , seppur si debba effettuare opere edilizie su un edificio esistente , tali opere dovranno interessare ugualmente le murature , i solai e la copertura per la differente destinazione d'uso ,ai sensi delle norme vigenti del P.G.T ,che prevedono sul bene la destinazione d'uso residenziale . Le opere edilizie quindi per completare il bene dovranno essere sinteticamente :

- tramezze interne
- impianto termo-idraulico
- impianto condizionamento e/o VMC (ventilazione meccanica controllata)
- impianto elettrico
- massetti
- intonaci (grezzo e finitura)
- serramenti (interni ed esterni)
- pavimenti
- rivestimenti bagno
- sanitari , rubinetteria, accessori bagno
- pitture e opere di finitura
- soglie e davanzali
- cappotto esterno

Come già evidenziato il bene era stato oggetto di DIA prot 31630 del 21/09/2012 che è stata annullata per decadenza del titolo edilizio in quanto non è stata inviata comunicazione di inizio lavori nei termini previsti . Se i termini della concessione edilizia sono scaduti non è più possibile completare la parte dell'opera che non è stata eseguita e sarà indispensabile ottenere una **nuova autorizzazione amministrativa** , in questo caso specifico Permesso di Costruire o S.C.I.A.

Per la stima del bene si partirà **dal valore al finito** , si detraranno poi i costi (indicativi) da sostenere ovvero i **costi di progettazione** (l'ingegnere strutturale , l'architetto e altri professionisti coinvolti nella progettazione), i **costi di costruzione** che sono associati alla tipologia e qualità degli impianti , il grado di finitura e la qualità dei materiali e **gli oneri concessori** . Tali costi non sono facilmente stimabili perchè dipendono da molteplici fattori , ad esempio il compenso di un architetto può variare da professionista a professionista e viene calcolato con percentuali variabili calcolate sul costo totale del progetto . Anche quest'ultimo non è di facile quantificazione perchè può essere calcolato dalle imprese con il computo metrico estimativo che deve tenere conto dei coefficienti correttivi dei fattori endogeni (gli aspetti tipologici, tecnici , tecnologici dell'opera) ed esogeni (tutte le categorie di opere e sono rappresentate dalle caratteristiche della specifica area territoriale indicate dal fattore di localizzazione , di accessibilità del cantiere , dalle economie di scala). Per quanto riguarda gli **oneri concessori** , in mancanza di un progetto edilizio non sono quantificabili con precisione poichè il relativo calcolo (contributo di costruzione e oneri urbanizzazione) si deve basare su un progetto edilizio e su tabelle che riportano i costi unitari che prevedono ad esempio ,per il contributo di costruzione „il calcolo della superficie utile abitabile e quella non residenziale (servizi ed accessori) e l'applicazione di percentuali e incrementi sulla base della relative superfici e

di caratteristiche specifiche che senza un progetto non possono essere individuate.

In conclusione ,in assenza di progetto edilizio ,si quantificheranno i costi da sostenere indicativamente e sulla base di stime sui costi applicati mediamente per opere da eseguire in edifici con simili caratteristiche.sia dalle imprese che dai progettisti incaricati per le procedure amministrative edilizie .

1.Stima del bene al finito

Sulla base di dati rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari,Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali. di beni appartenenti alla stessa zona ,il prezzo unitario da applicare al finito è in funzione dell'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento .(si ribadisce che è situato in zona semiperiferica e inserito nell'area artigianale ex colorificio Corti). ,unite alle caratteristiche proprie del bene che in questa fase sono quelle di appartamenti allo stato finito . Il livello delle quotazioni residenziali è qui dello -0.82% (rispetto alla media comunale) Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona. Per le motivazioni sopraindicate , l'importo stimato più probabile al quale l'immobile può essere venduto finito è pari ad Euro 2.000,00/ mq

Quindi il **valore commerciale del bene finito** , sulla **base della superficie catastale esistente** é

1.Mq 707 x € 2.000,00/mq = € 1.414.000

2. Costo di costruzione

Come già anticipato il costo di costruzione non è di facile quantificazione perchè può essere calcolato dalle imprese con il computo metrico estimativo che deve tenere conto dei coefficienti correttivi dei fattori endogeni (gli aspetti tipologici, tecnici , tecnologici dell'opera) ed esogeni (tutte le categorie di opere e sono rappresentate dalle caratteristiche della specifica area territoriale indicate dal fattore di localizzazione , di accessibilità del cantiere , dalle economie di scala)

E' anche importante sottolineare che le opere edilizie da effettuare dovranno tener conto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore dalla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire e l'obbligo di presentazione di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica , ai sensi della legge ex n.10/1991 che il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori

Il costo per quella che si può equiparare ad una ristrutturazione pesante completa (interventi anche sull'involucro dell'edificio compreso il tetto , rifacimento di tutti gli impianti (elettrico, gas, riscaldamento , condizionamento ecc., la posa di tutte le finiture e la sostituzione degli infissi) e se tale ristrutturazione è anche "tecnologica" ovvero prevede l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili (fotovoltaico , solare) il prezzo al mq varia tra i 1.500 euro e i 2,000 euro

Utilizzando il valore medio (si ricorda sempre **INDICATIVO IN MANCANZA DI UN PROGETTO**) di € 1.600 ,il costo di costruzione presunto è :

Mq 707 x € 1.600 /mq = Euro 1.131.200,00

3.COSTI DI PROGETTAZIONE

Prima di tutto è importante sottolineare che le tariffe degli architetti possono variare notevolmente in base a diversi fattori , perchè la parcella dell'architetto non copre solo il tempo dedicato alla progettazione ma include anche altri fattori come le visite sul cantiere, la direzione lavori e la gestione delle pratiche burocratiche .

L'architetto dovrà occuparsi anche , al termine dei lavori ,dell' ottenimento del certificato di agibilità che prevede l'autocertificazione del tecnico incaricato attestante la regolarità e i requisiti dell'immobile, planimetrie catastali , conformità degli impianti , collaudo statico,regolarità igienico-sanitaria , superamento delle barriere architettoniche .

Uno dei metodi più comuni per calcolare l'onorario degli architetti è quello basato sulla percentuale del costo totale del progetto.

In generale , la percentuale dell'onorario dell'architetto può variare dal 2% al 8% del costo totale del progetto. Si ribadisce il concetto che questa percentuale può essere influenzata da diversi fattori come la dimensione del progetto e il tipo di servizi richiesti.

Applicando la percentuale media sul costo da sostenere **indicativo** per la progettazione si ha :

Costo di costruzione Euro 1.131.200,00 x 5% = € 56.560,00 arrotondato a € 60.000,00 = COMPENSO PROFESSIONALE ARCHITETTO

4. ONERI CONCESSORI si è già espresso il concetto che il calcolo del contributo di costruzione e degli oneri urbanizzazione si deve basare su un progetto edilizio. L'ultimo progetto oggetto di DIA prot 31630 del 21/09/2012 , ormai decaduto , prevedeva "ristrutturazione edilizia mediante frazionamento di laboratorio esistente in n. 7 nuove unità immobiliari a destinazione residenziale e contestuale intervento di recupero del sottotetto ex L.12/2005".

Nella DIA prot 31630 del 21/09/2012 l'avviso di pagamento delle somme da versare prima dell'esecuzione delle opere era stato determinato in Euro 70.830,00 (oneri di urbanizzazione primaria , secondaria e contributo di costruzione) ma si riferiva ad un progetto che prevedeva anche il recupero del sottotetto. per un totale di S.l.p. di Mq 1.024,91 di cui mq 324,26 per il recupero dei sottotetti . Come già specificato precedentemente , ognuna delle quantificazioni effettuate per la stima del bene si riferisce alla superficie catastale esistente , in mancanza di informazioni sulle decisioni in termini progettuali del potenziale acquirente .

Il **costo di costruzione** potrebbe equivalere in questo caso ,indicativamente e sulla base di un calcolo molto approssimativo , ad **€ 12.000,00**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria , i cui valori unitari a Mc sono riportati sull ' ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE N. 47 DEL 28/04/2023 - IMPORTI ONERI DI URBANIZZAZIONE A SEGUITO DELLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE NR. 47 DEL 28/04/2023 (che si allega) sempre sulla base di un calcolo molto approssimativo ,potrebbero corrispondere a mq 707 x H.3,30 = MC 2.330,00 x €/MC 14,30 =**€ 33.000,00** ,pertanto **:Totale oneri € 12.000 + € 33.000 = € 45.000,00**

Si ribadisce il concetto che trattasi di calcolo approssimativo in mancanza di un progetto edilizio e che tali oneri dovranno essere calcolati dall'ufficio tecnico ad avvenuta approvazione del permesso di costruire . Inoltre i valori di riferimento stabiliti dal consiglio comunale subiscono aggiornamenti pertanto il calcolo da parte dell'ufficio tecnico sulla base di un progetto approvato , faranno riferimento alla data di presentazione del progetto edilizio con inevitabili adeguamenti.

Per quanto riguarda la redazione tecnica **EX LEGGE 10 / Dlgs 192** l'importo indicativo è di **4.000 euro** , per le pratiche di **accatastamento 2.500 euro** circa (si ricorda che si tratta di prezzi indicativi)

Si consiglia al potenziale acquirente di effettuare cambio di categoria catastale da C/3 a F/3 , ovvero fabbricati in corso di costruzione e definizione(categoria provvisoria e valida per un periodo che va dai 6 ai 12 mesi) la cui rendita catastale è "zero" e il bene non sarà soggetto a IMU . Sarà poi accatastato a seconda dell'uso dell'immobile , in questo caso residenziale

In conclusione il valore del bene è così quantificato (sulla base di costi indicativi) :

1. VALORE INIZIALE AL FINITO € 1.414.000**A DEDURRE :****2. COSTO DI COSTRUZIONE Euro 1.131.200,00****3. COSTI DI PROGETTAZIONE Euro 60.000,00****4. ONERI CONCESSORI Euro 45.000,00**

5. ALTRI COSTI (EX LEGGE 10 , ACCATASTAMENTO) Euro 6.500 . Per costi aggiuntivi che potrebbero essere quelli relativi ad uno strutturista qualora s'intendesse intervenire per recuperare parte del sottotetto e conseguente necessità di calcoli strutturali si arrotonda tale importo ad Euro 12.000.

Ribadendo il concetto di base che i prezzi indicati sono frutto di stime ,il prezzo applicato più probabile al quale l'immobile può essere venduto è pari a € 165.800,00 arrotondato a € **170.000** corrispondenti ad €/mq 240,00 circa . Tale prezzo corrisponde al valore unitario medio di mercato di un edificio ad uso laboratorio , totalmente da ristrutturare così come si presenta allo stato attuale. Il prezzo unitario determinato è derivante dal confronto dei prezzi medi di immobili in simili condizioni nella stessa zona (dati rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI .

PARCHEGGI PERTINENZIALI ALLA RESIDENZA

In merito al reperimento dei parcheggi ,la legge Tognoli prevede che nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Fanno parte della presente stima anche n. 14 posti auto scoperti che sono stati definiti per questo motivo " ad uso esclusivo ", al di fuori dei n. 4 posti auto Corpi O-M-N-P Fg 41 Part. 280 sub. 708, 709,710.711 che sembrerebbe siano stati già conteggiati nella C.E. 63/96 relativa all'ampliamento degli edifici industriali/ artigianali del comparto produttivo ex Colorificio Corti . Il Progettista che sarà incaricato per la procedura amministrativa edilizia , dovrà verificare tale situazione e calcolare la dotazione necessaria per il progetto edilizio da presentare con l'eventualità di dotazione di nuovi parcheggi, se necessario ,come previsto dalla legge.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	707,00	x	240,46	=	170.005,22
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.005,22**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 170.005,22**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale ad uso deposito al piano terra in adiacenza al corpo scale con ingresso dalla strada di viabilità interna

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 336 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada di viabilità interna ,parti comuni , stessa ditta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m 550	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 384,62 = **5.000,06**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,06**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,06**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza all'ingresso carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 334 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub.701 su tre lati , sub.703

Unitamente a quanto sopra descritto vengono trasferiti: - area di manovra e giardino identificati con il sub. 701 del Foglio 40 - mappale 334 - piazzale Giotto n. 1 - P.T, bene comune non censibile ai subb. 702, 703, 704, 705, 706 e 707 del Foglio 40 - mappale 334

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m 550	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 500,00 = **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza all'ingresso carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 334 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub.701, sub.702, sub.701, sub.704

Unitamente a quanto sopra descritto vengono trasferiti: - area di manovra e giardino identificati con il sub. 701 del Foglio 40 - mappale 334 - piazzale Giotto n. 1 - P.T, bene comune non censibile ai subb. 702, 703, 704, 705, 706 e 707 del Foglio 40 - mappale 334

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	
ferrovia distante m 550	buono	
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza all'ingresso carraio

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
posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 500,00 = **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO E

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza all'ingresso carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 334 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub.701, sub.703,sub.701 ,sub705

Unitamente a quanto sopra descritto vengono trasferiti: - area di manovra e giardino identificati con il sub. 701 del Foglio 40 - mappale 334 - piazzale Giotto n. 1 - P.T, bene comune non censibile ai subb. 702, 703, 704, 705, 706 e 707 del Foglio 40 - mappale 334

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est:

Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m 550	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 500,00 = **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO F

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza all'ingresso carraio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 334 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub.701, sub.706,701 su due lati

Unitamente a quanto sopra descritto vengono trasferiti: - area di manovra e giardino identificati con il sub. 701 del Foglio 40 - mappale 334 - piazzale Giotto n. 1 - P.T, bene comune non censibile ai subb. 702, 703, 704, 705, 706 e 707 del Foglio 40 - mappale 334

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m 550	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 500,00 = **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO G

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza al bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 346 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: mapp.336 , area di viabilità e manovra interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della

Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m 550	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 500,00 = **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.000,00

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO H

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area in adiacenza al bene , esattamente in testata , sul lato sud ,dell'edificio posto frontalmente al bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 343 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 4,89 Euro, indirizzo catastale: Via Bernardo Luini n.1, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: mapp.336 , strada di viabilità interna su due lati , sub.2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m 550	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
posto auto scoperto	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 381,00 = **8.001,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.001,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.001,00**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO I

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area in adiacenza al bene , esattamente in testata ,sul lato sud ,dell'edificio situato in posizione frontale al bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 343 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Bernardino Luini n.1, piano: terra
Coerenze: mapp. 336 , sub.1 , strada di viabilità interna su due lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m 550	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Posto auto scoperto	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 381,00 = **8.001,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.001,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.001,00**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO J

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area in adiacenza al bene , esattamente in testata , sul lato sud ,dell'edificio posto frontalmente al bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 342 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Bernardo Luini n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: mapp.336, strada di viabilità interna su due lati, sub.2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	
ferrovia distante m 550	buono	
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Posto auto scoperto	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 375,00 = **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO K

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area in adiacenza al bene , esattamente in testata , sul lato sud ,dell'edificio posto frontalmente al bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 342 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Bernardino Luini n.1 , piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: mapp.336, sub.1, strada di viabilità interna , sub.3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Bernardo Luini n.1 , piano: terra, intestato a ***
 DATO OSCURATO ***
 Coerenze: mapp.336 , sub.2 , strada di viabilità interna su due lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	
ferrovia distante m 550	buono	
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Posto auto scoperto	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 375,00 = 9.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 9.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 9.000,00

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO M

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area a nord lato ferrovia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 280 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n. 1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: ferrovia Milano - Como , sub.709, strada a viabilità interna , sub. 707

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	
ferrovia distante m 550	buono	

tangenziale distante Km 9,00

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
posto auto scoperto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 467,00 = **7.005,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.005,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.005,00**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO N

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area a nord lato ferrovia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 280 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Ferrovia Milano - Como , sub.710, strada a viabilità interna , sub.708

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m 550	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Posto auto scoperto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 467,00 = **7.005,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.005,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.005,00**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO O

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area a nord lato ferrovia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 280 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: ferrovia Milano - Como, sub.711, strada a viabilità interna, sub.709

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m 550	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Posto auto scoperto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 467,00 = **7.005,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.005,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.005,00**

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO P

posto auto a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato all'interno dell'area a nord lato ferrovia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 280 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ferrovia Milano- Como, altra unità, strada a viabilità interna , sub 710

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante m 550	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Posto auto scoperto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 467,00 = 7.005,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.005,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.005,00

BENI IN LISSONE PIAZZALE GIOTTO 1

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO Q

area urbana a LISSONE Piazzale Giotto 1, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana situata lato ferrovia

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 282 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 22 mq, indirizzo catastale: Piazzale Giotto n.1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Ferrovia Milano- Como, mapp.283,mapp.335,mapp.281

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Biassono, Macherio, Sovico, Vedano al Lambro; a nord: Albiate, Seregno; a ovest: Desio; a sud: Monza, Muggiò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Baldironi-Reati Palazzo Vittorio Veneto-Chiesa di San Carlo iniziata nel 1630 - Chiesa della Madonna del Borgo probabilmente risalente al XVI secolo .

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00	nella media	
ferrovia distante m 550	buono	
tangenziale distante Km 9,00	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Area urbana	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo è basato sul “confronto diretto” che utilizza il prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile

Nel caso specifico per la quantificazione dei costi da sostenere sono stati effettuate stime dei prezzi applicati per singole categorie (Professionisti in ambito edilizio, imprese edili, ecc.)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: annunci immobiliari di beni simili venduti nella stessa zona, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili, Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	707,00	0,00	170.005,22	170.005,22
B	deposito artigianale	13,00	0,00	5.000,06	5.000,06
C	posto auto	12,00	0,00	6.000,00	6.000,00
D	posto auto	12,00	0,00	6.000,00	6.000,00
E	posto auto	12,00	0,00	6.000,00	6.000,00

F	posto auto	12,00	0,00	6.000,00	6.000,00
G	posto auto	12,00	0,00	6.000,00	6.000,00
H	posto auto	21,00	0,00	8.001,00	8.001,00
I	posto auto	21,00	0,00	8.001,00	8.001,00
J	posto auto	24,00	0,00	9.000,00	9.000,00
K	posto auto	24,00	0,00	9.000,00	9.000,00
L	posto auto	24,00	0,00	9.000,00	9.000,00
M	posto auto	15,00	0,00	7.005,00	7.005,00
N	posto auto	15,00	0,00	7.005,00	7.005,00
O	posto auto	15,00	0,00	7.005,00	7.005,00
P	posto auto	15,00	0,00	7.005,00	7.005,00
Q	area urbana	22,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				281.027,28 €	281.027,28 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 281.027,28**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 27,28**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 281.000,00**

data 07/11/2024

il tecnico incaricato
Lorella Matassini